

12 мая 2022 г.

Отчет об оценке №20220512-1

**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 мая 2022 г.





Конфиденциально

12 мая 2022 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 №2 от 25 апреля 2022 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 мая 2022 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а, по состоянию на 12 мая 2022 г. составила:

**747 917 000 (Семьсот сорок семь миллионов девятьсот семнадцать 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	14
Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



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: 18:26:0302003:207

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

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

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (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">▶ 12.05.2022 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	14
Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



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 Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)



	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	14
Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



- ▶ 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 28.04.2022 г., дата оценки 12.05.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



	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	15
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	16
Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



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/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У



	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	14
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



<p>Объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а, 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 №2 от 25.04.2022 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 №20220512-1 от 12 мая 2022 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 мая 2022 г.
<p>Дата осмотра Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 28 апреля 2022 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.: 12 338 000,00 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.: **747 917 000 руб., округленно, без НДС**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ **747 917 000 (Семьсот сорок семь миллионов девятьсот семнадцать тысяч) руб., округленно без НДС.**

▶ Пообъектные результаты справедливой стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



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)		747 917 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:165	266,1	0,8%	= доля в общей площади * ((1)-(2)-(3))	6 133 600,00	
нежилое помещение	18:26:030203:175	1 662,2	5,2%		38 313 600,00	
нежилое помещение	18:26:030203:177	1 951,0	6,1%		44 970 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:178	2 022,2	6,3%		46 611 600,00	
нежилое помещение	18:26:030203:180	3 395,8	10,6%		78 273 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:181	87,3	0,3%		2 012 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:182	11 909,4	37,3%		274 511 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:183	2 861,9	9,0%		65 967 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:210	849,1	2,7%		19 572 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:201	6 907,4	21,6%		159 215 200,00	
Итого по помещениям:		31 912,4	100,0%		735 579 000,00	
	ТП-РП	18:26:030203:164	137,1	-	результат затратного подхода (2)	10 282 000,00
	КНС	18:26:030203:176	13,6	-	результат затратного подхода (3)	2 056 000,00
Итого по сооружениям:		150,7			12 338 000,00	
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:						747 917 000,00

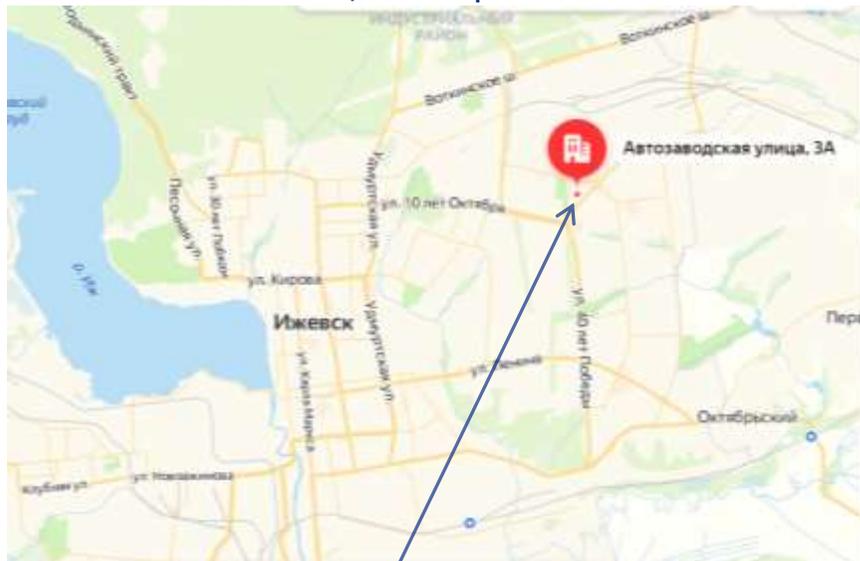
Источник: анализ Исполнителя



	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	14
Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	22
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	27
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Местоположение Объекта оценки на карте г. Ижевска



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

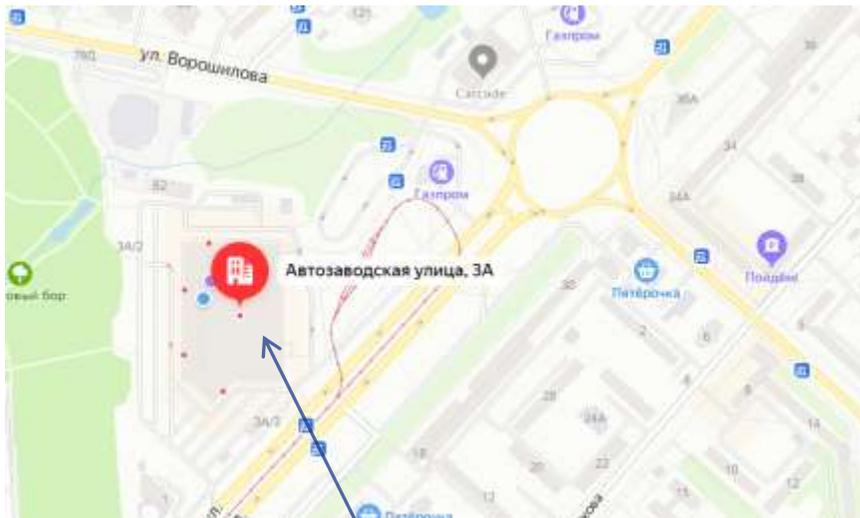
Источники: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

- ▶ В состав Объекта оценки также входят: трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП) площадью 137,1 кв. м и канализационная насосная станция (КНС) площадью 13,6 кв. м. Объекты принадлежат на праве общей долевой собственности ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Ограничения (обременения) объектов: доверительное управление, аренда
- ▶ Входящие в состав Объекта оценки нежилые помещения общей площадью 31 912,4 кв. м, канализационная насосная станция и трансформаторная подстанция, расположенные на двух смежных земельных участках, принадлежащих правообладателю на праве аренды, представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Подробные характеристики нежилых помещений и зданий представлены в таблицах далее

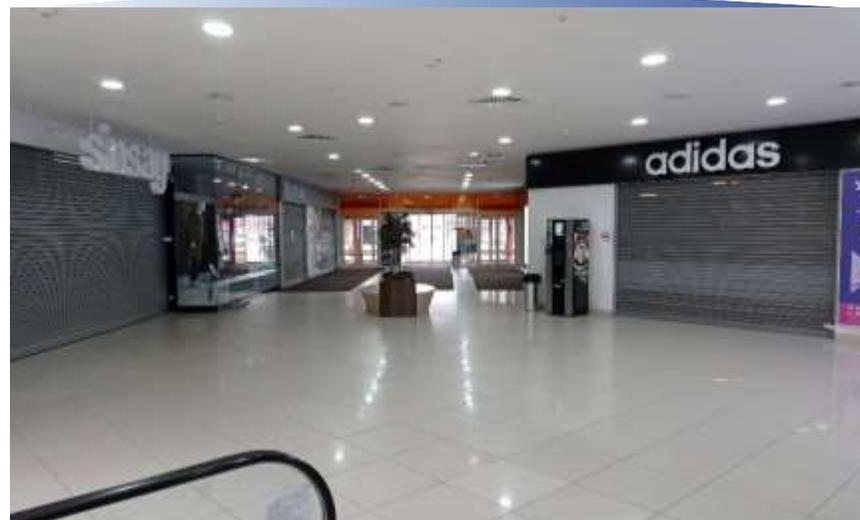
Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 22 из 235



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Основные характеристики многофункционального торгово-ярмарочного комплекса

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Основные характеристики объектов вспомогательного назначения, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение
Наименование	трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)	канализационная насосная станция (КНС)
Тип здания	нежилое здание	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	18:26:030203:164	18:26:030203:176
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 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 23 из 235



Описание нежилых помещений

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	266,1	1 662,2	1 951,0	2 022,2	3 395,8	87,3	11 909,4	2 861,9	849,1	6 907,4
подвала	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
цоколя	-	-	-	310,1	-	-	4 804,3	-	-	-
1 этажа	266,1	1 662,2	-	1 482,9	3 395,8	87,3	1 822,9	-	-	5 829,3
выше 1 этажа	-	-	1 951,0	229,2	-	-	5 282,2	2 861,9	849,1	1 078,1
Наличие отдельного входа	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
Высота потолка, м	3,97	нет данных	нет данных	нет данных	2,18-3,68	2,79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2,8-9,21
Этаж (этажность)	1 этаж	1 этаж	2 этаж	цоколь, 1, 2, 3 этажи	1 этаж	1 этаж	цоколь, 1, 2, 3 этажи	2, 3 этажи	2 этаж	1, 2 этажи
Кадастровый номер	18:26:030203:165	18:26:030203:175	18:26:030203:177	18:26:030203:178	18:26:030203:180	18:26:030203:181	18:26:030203:182	18:26:030203:183	18:26:030203:210	18:26:030203:201
Кадастровая стоимость, руб.	10 558 451,51	46 005 000,00	77 412 773,01	90 280 107,90	101 849 000,00	3 424 791,22	306 332 000,00	79 209 000,00	26 981 000,00	24 044 000,00

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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



Состав объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции

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

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

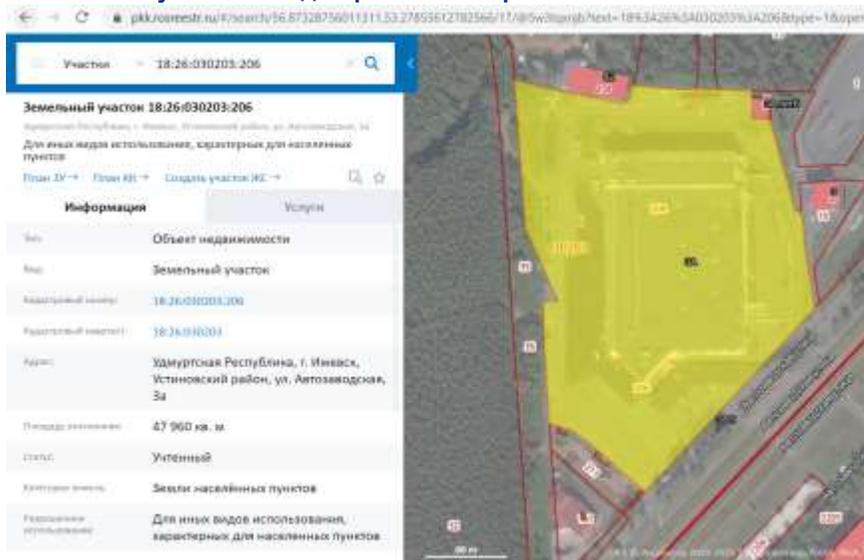
Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

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

- ▶ Соглашение №5885/3 от 05.10.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5885/4 от 30.11.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5884/1 от 17.11.2017 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5884/2 от 29.09.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Справки об арендных доходах объекта и расходах на содержание имущества от 06.05.2022 г.
- ▶ Техническое заключение о состоянии строительных конструкций здания общественного назначения, его помещений и инженерно-технического обустройства, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а от 17.12.2020 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 8

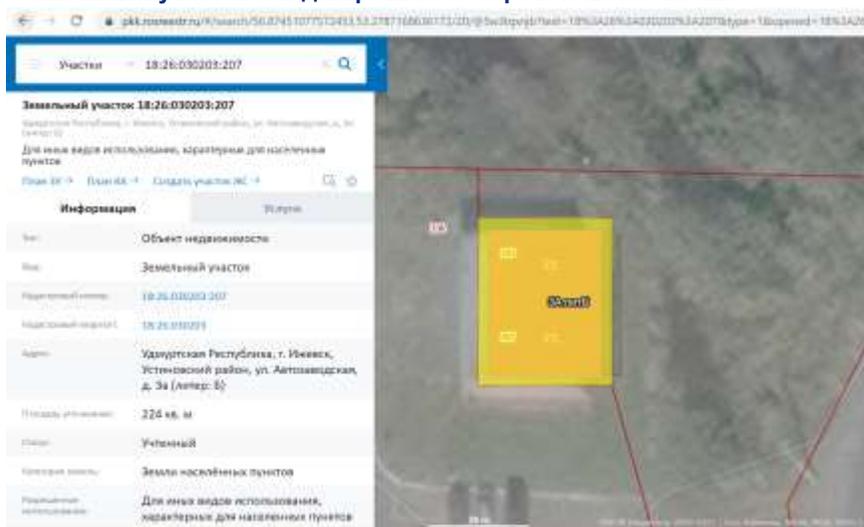


Земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Описание земельных участков

Показатель	Значение	Значение
Местоположение	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Автозаводская, 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 торговоярмарочный комплекс (18:26:030203:163), КНС (18:26:030203:176)	ТП-РП (18:26:030203:164)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная	рельеф спокойный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса	эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции
Вид права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-837 от 08.06.2020 г.	Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-838 от 08.06.2020 г.
	Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5885 от 27.01.2015 г.	Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5884 от 27.01.2015 г.
	Соглашение №5885/3 от 05.10.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли	Соглашение №5884/2 от 29.09.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли
	Соглашение №5885/4 от 30.11.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли	
Субъект права	ООО «УК «Альфа-Капитал» ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»	ООО «УК «Альфа-Капитал» ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	199 521 273,60	164 808,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
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	56
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14	Приложения	58
Основные факты и выводы	17		
Описание Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	29		
▶ Краткая характеристика региона	32		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34		
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	36		
▶ 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	38		



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	15,0%	11,0%	5,0%	4,5%	4,0%
Индекс цен производителей*	24,4%	19,2%	11,7%	5,0%	4,5%	4,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,5%	5,0%	5,0%	6,6%	7,0%	7,4%

Источник: EIU

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

Общая информация

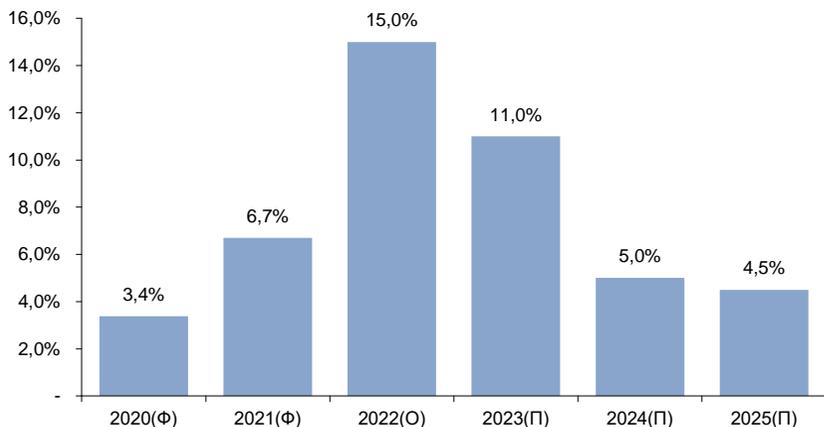
- По оценке Банка России, ускорение экономического роста в России в конце 2021 г. увеличило статистический базовый эффект, укрепив предпосылки для достижения роста ВВП в 2022 г. в верхней части прогнозного диапазона Банка России. Кроме того, в силу инерции текущей высокой экономической динамики, охватывающей все крупные сегменты российской экономики, ее уверенные темпы роста, вероятно, сохраняются и в 1 кв. 2022 г. Этому способствует также высокая кредитная активность в конце 2021 г. как в розничном, так и в корпоративном сегменте
- В условиях активного роста спроса в России и мире усиливается нагрузка на производственные, транспортные и другие логистические цепочки, развитие которых не успевает за ростом спроса. Избыточный спрос, который экономика в силу этих ограничений неспособна удовлетворить, создает дополнительное инфляционное давление
- По данным МЭР, промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 г. (-2,1%). При этом в январе 2022 г. продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли
- В обрабатывающей промышленности в начале года сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% в январе после 4,3% в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% и +15,6% соответственно)
- Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% и вышла в плюс к уровню двухлетней давности

- Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1%. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4%
- В декабре прирост выпуска составил 10,0% (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1%, добыча природного газа – на 10,6%. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% (в декабре – на 1,9%), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% (9,6%)
- Инфляция в феврале 2022 г. в месячном выражении составила 1,17%, в годовом выражении ускорилась до 15,0%. Согласно данным Росстата, основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары (1,56%) за счет удорожания продуктов питания, за исключением плодоовощной продукции (0,96%). В сфере услуг цены выросли на 1,13%, в том числе за счет удорожания услуг зарубежного туризма. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,78% при удорожании электротоваров и других бытовых приборов
- Вклад в продовольственную инфляцию внесло удорожание продуктов питания за исключением овощей и фруктов на 0,96%. При этом на ряд социально значимых товаров зафиксирована разнонаправленная ценовая динамика. Ускорился рост цен на хлеб, масла и жиры, молоко и молочную продукцию. На сахар, муку, макаронные и крупяные изделия рост цен замедлился. Вместе с тем снизились цены на мясо птицы, свинину и яйца. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 5,66% (в январе 6,59%), что в целом соответствует среднему уровню для данного сезона (в 2019–2021 гг. средний рост цен в феврале составлял 5,26%)
- Цены на непродовольственные товары в феврале выросли на 0,78% после 0,67% месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,76% SA после 0,61% SA месяцем ранее), в годовом выражении цены выросли на 8,96% (8,73% г/г в январе). На фоне ослабления курса рубля наблюдался рост цен на легковые автомобили, строительные материалы, а также на электротовары и другие бытовые приборы. В то же время темпы роста цен на автомобильный бензин снизились до 0,1% после роста на 0,9% в течение двух предшествующих месяцев

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 29 из 235

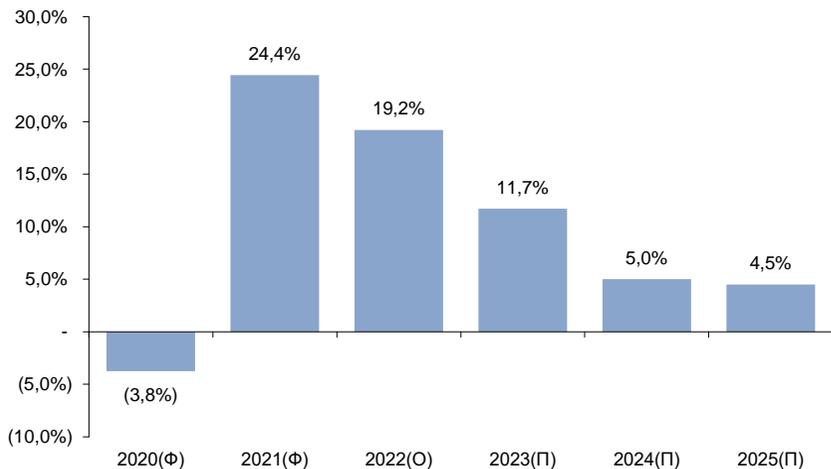


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2020-2025 гг.



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

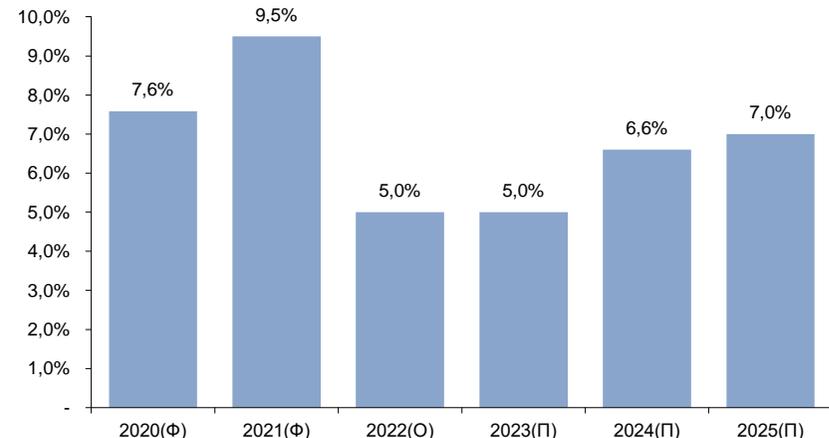
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось в конце 2021 г., а также высокие инфляционные ожидания населения и предприятий. Ширяющаяся практика автоматической индексации регулируемых тарифов и зарплат на размер фактической инфляции создает дополнительное инфляционное давление, что может привести к возникновению инфляционной спирали «цены – зарплата – цены»
- ▶ Существенное повышение инфляции в США и еврозоне, охватывающее широкий спектр товаров, усиливает инфляционное давление со стороны издержек в мировой экономике. В России действие этого фактора также подпитывает инфляционные ожидания и тормозит переход к устойчивому замедлению инфляции
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 15,0%, в 2023 г. – 11,0%, далее снизится к 2026 г. до 4,5%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – феврале 2022 г. составил 39,2 млрд долларов США, укрупнившись более чем в два с половиной раза по отношению к аналогичному периоду прошлого года
- ▶ По данным таможенной статистики в январе 2022 г. внешнеторговый оборот России составил 69,2 млрд долл. и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 57,9%
- ▶ Экспорт России в январе 2022 г. составил 45,8 млрд долл. США и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 69,9%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 90,2%, на страны СНГ – 9,8%. Основной российский экспорт в январе 2022 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 63,5% (в январе 2021 г. – 57,2%)
- ▶ В условиях более значительных поступлений от экспорта и улучшения финансовых результатов компаний чистое кредитование частным сектором России остального мира расширилось при наращивании иностранных активов в основном в форме прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы к концу февраля 2022 г. достигли очередного исторического максимума – 643,2 млрд долл., преимущественно за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила в условиях высоких цен на нефть, а также распределения в пользу Российской Федерации СДР в 3 кв. 2021 г.

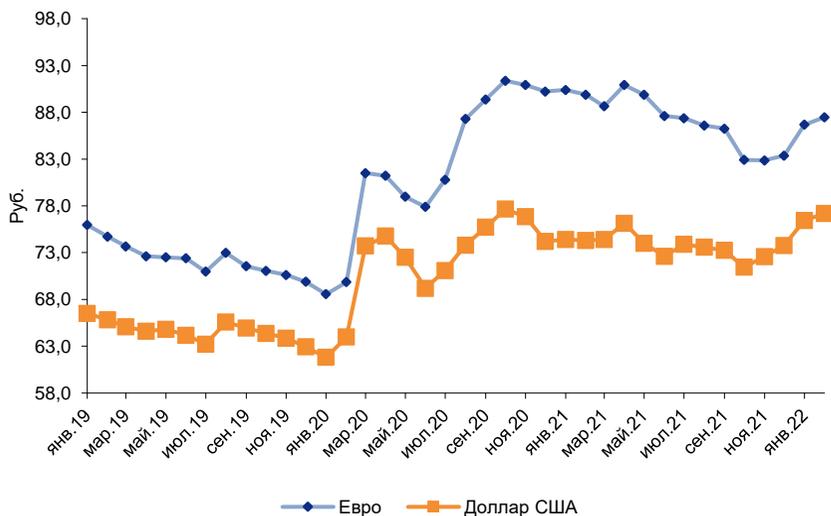


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2020-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным Росстата, уровень безработицы в январе 2022 года вырос до 4,4%, после того как в течение четырех месяцев оставался на уровне 4,3%, а опросы Банка России указывают на проблему с нехваткой персонала в производственном секторе: баланс оценок достаточности производственных мощностей и персонала из опроса ИЭП опустился до минимального уровня за всю историю наблюдений
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару ослаб в феврале по сравнению с январем на 0,9% по номинальному курсу после снижения на 3,6% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 77,17 рубля (против 76,45 рубля в декабре), средний курс с начала года — 76,8 рублей за доллар
- ▶ Средний номинальный курс евро в феврале — 87,48 рублей (против 86,66 рублей в январе). Средний курс с начала года, соответственно, 87,1 рублей за евро
- ▶ Динамика российского финансового рынка с начала года дополнительно определялась ростом геополитических рисков. Стоимость 5-летней российской риск-премии CDS выросла со 124 до 223 пунктов, на этом фоне нерезиденты сокращали свои позиции в российских госбумагах. Российский рубль также реагировал на снижение интереса к российским активам. С начала года рубль потерял 4,6% к доллару США, оказавшись аутсайдером среди валют СФР
- ▶ По состоянию на 28 февраля 2022 г. курс доллара составил 83,5485 руб./долл., а курс евро — 93,5994 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, реализация существенных геополитических рисков может помешать перспективам роста. Также фактором риска выступает стремительное распространение штамма омикрон: в случае одновременного заболевания значительной доли персонала могут возникнуть перебои в производстве и оказании услуг. Нехватка персонала пока ощущается на уровне отдельных специальностей и предприятий, однако постепенно охватывает все больше предприятий. Это может стать фактором, ограничивающим рост экономики в целом, учитывая исторически минимальные показатели безработицы

Передач через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 31 из 235



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

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

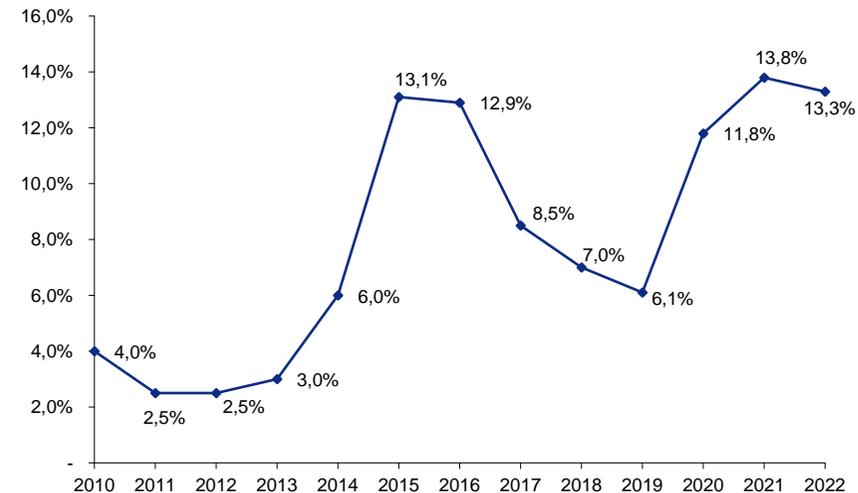


Основные индикаторы рынка

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	14,26/7,22
Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	38,5/17,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	358,2/239,1
Доля вакантных площадей, %	13,30%
Условия аренды в торговых центрах Москвы	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-170 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-45 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	571

Источник: Knight Frank

Доля вакантных площадей, %



Источник: Knight Frank

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

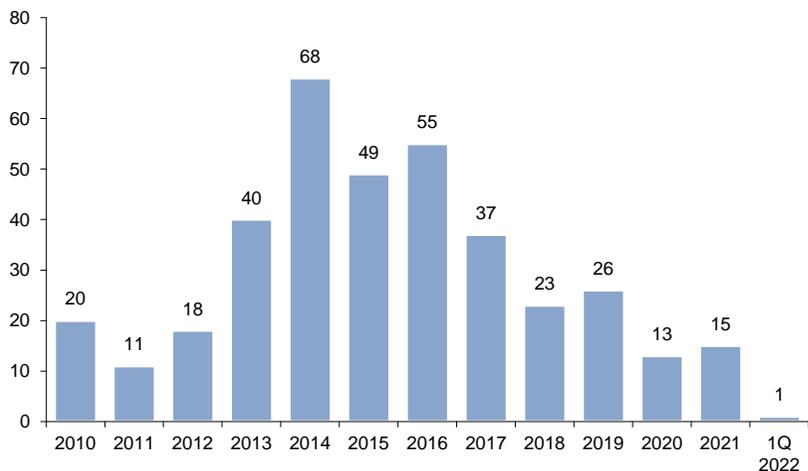
Предложение

- ▶ Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, в 1 кв. 2022 г. обеспеченность торговыми площадями в 15 городах-миллионниках России оценивается в среднем в 529 кв. м/1000 жителей. По сравнению с аналогичным периодом 2019 г. данный показатель увеличился на 7,1%. Лидером по обеспеченности торговыми объектами среди российских городов остается Самара (765 кв. м/1 000 человек). За ней следуют Екатеринбург (678 кв. м/1 000 чел.), Санкт-Петербург (576 кв. м/1 000 чел.), Нижний Новгород (579 кв. м/1 000 чел.) и Москва (571 кв. м/1 000 чел.). Максимальный прирост с 2019 года отмечен в трех региональных городах – Перми (+50,1%), Волгограде (+16,9%) и Казани (+12,3%). Такая динамика объясняется открытием в этих регионах крупных торговых объектов: в Пермском крае – торгово-развлекательных центров «Планета» (GLA) и «iMALL Эспланада» арендопригодной площадью 83 тыс. кв. м и 40,5 тыс. кв. м соответственно, в Волгограде – торгово-развлекательного комплекса «Арбуз-Молл» площадью 47 тыс. кв. м, в Республике Татарстан – крупного семейного ТРЦ Kazan Mall (52 тыс. кв. м)
- ▶ В 1 кв. 2022 г. в регионах России было открыто всего три ТЦ в городах-миллионниках – iMALL в МФЦ «Эспланада» в Перми (40,5 тыс. кв. м), Таганай в Челябинске (35,0 тыс. кв. м) и Discovery (17,5 тыс. кв. м) в Москве. Суммарный объем ввода в городах с населением более 1 млн жителей оказался на 43,7% выше аналогичного периода 2021 г. благодаря открытию крупных объектов в Перми и в Челябинске. Среди трендов можно выделить заинтересованность большинства собственников значимых торговых объектов в обновлении своих активов из-за устаревания концепции, например в Екатеринбурге, в Самаре. В целом в динамике трех лет пятерка лидеров среди городов-миллионников России по показателю обеспеченности качественными торговыми площадями не изменилась. Помимо Самары в топ-5 по-прежнему входят Екатеринбург, Санкт-Петербург, Нижний Новгород и Москва. Екатеринбург остается ведущим городом-миллионником после Москвы и Санкт-Петербурга по объему профессиональных торговых площадей с арендопригодной площадью 1 014 тыс. кв. м
- ▶ Владельцы торговых центров (ТЦ) в России бросились избавляться от зданий после ухода из страны иностранных брендов — в апреле 2022 г. число предложений о продаже таких объектов выросло в два-три раза по сравнению с аналогичным периодом в 2021 г. На рынке появилось около 100 доступных для покупки торговых центров — всего в России их работает около трех тысяч. При этом речь идет об объектах площадью 10-50 тыс. кв. м, которые находятся преимущественно в крупных городах, таких как Москва, Санкт-Петербург, Казань и другие
- ▶ Желание собственников избавиться от торговых площадей связывают с сокращением трафика — он уменьшился на 10% по отношению к прошлому году и на 25% по сравнению с позапрошлым. Тенденция обусловлена закрытием иностранных брендов, на которые приходится 30-40% арендаторов в ТЦ — доход от продаж серьезно сократился
- ▶ По данным DNA Realty, большие моллы с западными ритейлерами потеряли больше, чем районные торговые центры. Активнее на продажу выставляют объекты в регионах, где покупательская активность ниже и сокращается быстрее

Передачу через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 36 из 235

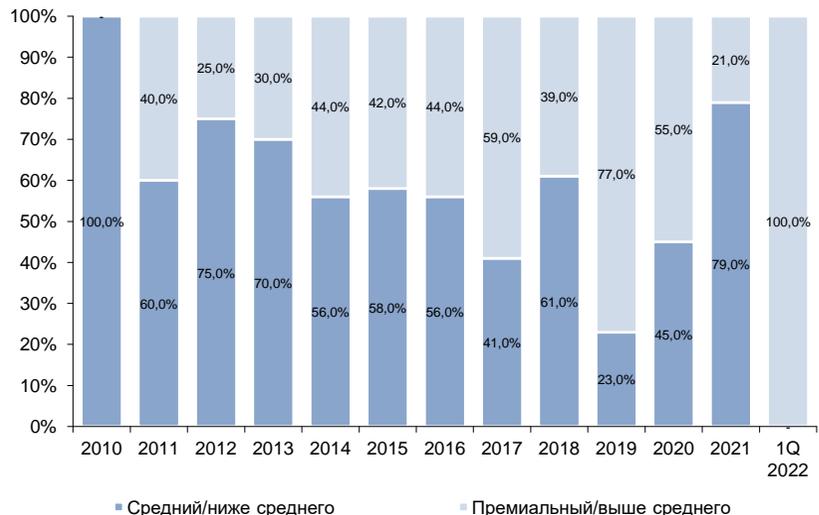


Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.



Источник: Knight Frank

Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту



Источник: Аналитика Restate

- ▶ Кроме того, при продаже владельцам ТЦ сложно получить справедливую цену за свой объект — покупатели предлагают заведомо меньшую сумму из-за риска негативного развития событий

Спрос

- ▶ В настоящий момент все арендные договоры с представителями международного ритейла продолжают действовать. Основная нагрузка по договорам аренды ложится скорее на небольших арендаторов, которые вынуждены закрывать свой бизнес, расторгать договоры аренды и выплачивать штрафы
- ▶ Ранее российские компании попросили владельцев торговых центров о скидках на аренду помещений. Среди обратившихся с запросом такие компании, как «М.Видео-Эльдорадо», Sunlight, «Детский мир» и Burger King. Также о скидках попросили «Связной», «Ситилинк», Familia, Gloria Jeans, Zolla, «Твое», «Леонардо», «Адамас». Часть из них предлагают снизить арендную плату до 70%, в то время как другие считают необходимым отказаться от фиксированной части платежа и оставить только процент от товарооборота
- ▶ Сейчас на коммерческую недвижимость просто нет покупателей. Какие-то объекты все равно будут продаваться, например иностранными собственниками, у которых «высокая мотивация к продаже», и российскими владельцами недвижимости. Это собственники, для которых недвижимость не профильный бизнес, и они могут быть готовы совершать сделки, чтобы использовать полученные деньги для инвестиций в свой основной бизнес

Прогноз

- ▶ Во 2 пол. 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость по большей части будет зависеть от дальнейшего развития событий, отмечают в CBRE. Основными факторами риска для инвесторов останутся волатильность рубля, антироссийские санкции, рост стоимости заемного финансирования и общая неопределенность
- ▶ При относительно позитивном развитии событий вложения в коммерческую недвижимость России во втором полугодии 2022 г. могут достичь 80 млрд руб. (-23% по сравнению со 2 пол. 2021 г.). При негативном сценарии падение может составить около 62%, тогда их объем не превысит 40 млрд руб.



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>				
Сарапул, ул. Гагарина, 28Б	1 300,0	58 500 000	45 000	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/248712475/
Ижевск, р-н Индустриальный, мкр. Север, Удмуртская ул., 282	2 435,9	150 000 000	61 579	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/256114645/
Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Южный, Пушкинская ул., 130	3 536,3	190 000 000	53 728	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/256114637/
Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Ипподромский, ул. Ленина, 108Б	2 494,4	66 000 000	26 459	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/256114653/
Ижевск, р-н Ленинский, ул. Маяковского, 21	4 176,8	55 000 000	13 168	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/256625434/
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, 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	140 000 000	25 408	https://kirov.cian.ru/sale/commercial/223212253/
Чувашская Республика, Новочебоксарск, ул. 10-й Пятилетки, 49	838,0	30 000 000	35 800	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_838_m_2151105913
Чебоксары, р-н Калининский, пл. Речников, 5	1 560,8	46 000 000	29 472	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/271900354/
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Пролетарская, ул. Кадыкова, 34/8	1 783,0	75 000 000	42 064	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			61 579	
Среднее значение			37 921	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 37 921 руб./кв. м, минимальное значение составило 11 921 руб./кв. м, максимальное значение составило 61 579 руб./кв. м



Предложения по аренде помещений в торговых центрах г. Ижевска

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес..	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Азина, 230	840,0	500 640	7 152	https://www.cian.ru/rent/commercial/272051470
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Маяковского, 48	885,0	265 500	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/246119615
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Ворошилова, 109А	932,0	279 600	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/265180477
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Архитектора П.П. Берша, 34А	520,0	312 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/258490696
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Орджоникидзе, 2	800,0	352 000	5 280	https://www.cian.ru/rent/commercial/203625701
Удмуртская Республика, Ижевск, Автозаводская улица, 5А	888,8	376 851	5 088	https://www.cian.ru/rent/commercial/267880714
Удмуртская Республика, Ижевск, Автономная улица, 89	333,6	100 080	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/266664968
Удмуртская Республика, Ижевск, Пушкинская ул., 157	396,0	594 000	18 000	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_396_m_2419682036
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Максима Горького, 84	313,0	215 000	8 243	https://www.cian.ru/rent/commercial/190493628
Удмуртская Республика, Ижевск, улица 10 лет Октября, 57	300,0	90 000	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/271265527
Удмуртская Республика, Ижевск, улица 30 лет Победы, 46А	350,4	140 160	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/247425355
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Ворошилова, 14	400,0	160 000	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/262761456
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Ленина, 101А	333,1	266 480	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/270065568
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Орджоникидзе, 4А	300,0	300 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271264432
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Архитектора П.П. Берша, 34А	520,0	312 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/258490696
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Азина, 78	533,0	266 500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/253179776
Удмуртская Республика, Ижевск, Удмуртская улица, 161А	800,0	480 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/269627726
Минимальное значение			3 600	
Максимальное значение			18 000	
Среднее значение			6 880	

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	14
Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	41
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	45
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	52
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



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:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

▶ 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 ($П_{дев}$)

▶ 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

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00

73562740-4366-4806-bd0e-c1278d6a223a

Страница 43 из 235

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:

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

- ▶ Расчет стоимости затратным подходом производился в следующей последовательности:

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

- ▶ Определение затрат на создание объектов капитального строительства

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

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

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

- ▶ «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 года выпуска
- ▶ «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 года выпуска
- ▶ Ежеквартальные справочники «Индексы цен в строительстве» №107 - №118
- 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» №118, раздел 2.1 «Средние региональные индексы», и на основе прогнозных данных линии тренда. Для Удмуртской республики индекс на 01.05.2022 г. составил 1,1591, на 01.01.2022 г. – 1,1206. Таким образом поправка составила 1,034 (1,1591 / 1,1206)
- 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» №118
 - Вышеуказанные индексы приведены в таблице далее



Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.01.2022 г.

Конструктивная система	Удмуртская республика
КС-1	1,074
КС-1А	0,938
КС-2	0,932
КС-3	1,008
КС-4	0,956
КС-5	0,956
КС-6	0,971
КС-6а	0,978
КС-6б	0,998
КС-7	1,046
КС-8	0,962
КС-9	1,037
КС-10	0,956
КС-11	1,060
КС-12	0,912
КС-13	1,046
КС-14	0,896
КС-15	0,821

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

► Определение прибыли предпринимателя

- Прибыль предпринимателя (Пдев) в рамках настоящего расчета была определена согласно информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 53, табл. 17). Так как трансформаторная подстанция и канализационная насосная станция обслуживают торгово-развлекательный комплекс, то значение прибыли предпринимателя определялось как для торговых объектов. Среднее значение прибыли предпринимателя для торговых объектов составило 20%

Определение величины накопленного износа объектов недвижимости

► Накопленный износ определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Экспертный метод

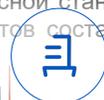
► В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, приведенная в методическом пособии «Определение физического износа движимого имущества». Величина износа определяется на основе данных о физическом состоянии объекта, предоставленных менеджментом Компании, как среднее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

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

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

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

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 СМФ-60300
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 47 из 235



Метод срока жизни

- В соответствии с данным методом Ифиз определяется по формуле:

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

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

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

Параметр	Значение
Наименование объекта	Здание (ТП-РП)
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Год постройки/начала строительства	2007
Объем, куб. м	479,9
Площадь, кв. м	137,1
Конструктивная система	КС-1
Состояние объекта	хорошее
Источник	Ко-Инвест. Сооружения городской инфраструктуры 2020 г.
Объект-аналог (номер таблицы)	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	1,074
Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника	1,034
Прибыль предпринимателя, коэфф.	1,20
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м	16 397
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	7 867 892
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	15
Накопленный износ объекта, %	15,4%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	6 658 606

Источник: Анализ Исполнителя



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

Параметр	Значение
Наименование объекта	Здание (КНС)
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Год постройки/начала строительства	2007
Объем, куб. м	35,0
Площадь (за вычетом части здания столовой), кв. м	13,6
Конструктивная система	КС-1
Состояние объекта	хорошее
Источник	Ко-Инвест. Сооружения городской инфраструктуры 2020 г.
Объект-аналог (номер таблицы)	ruИ4.02.004.0010
Удельный показатель стоимости по справочнику, руб./куб. м	21 061
Удельный показатель стоимости принимаемый к расчету, руб./куб. м	21 061
Конструктивная система объекта-аналога	КС-3
Корректировка на КС, руб./куб. м	1 379
Поправка на объем	1,000
Поправка на регион расположения с учетом конструктивной системы	1,008
Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника	1,034
Прибыль предпринимателя, коэфф.	1,20
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м	28 075
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	982 641
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	14
Накопленный износ объекта, %	15,4%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	831 610

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 мая 2022 г.
Наименование	Трансформаторы
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Дата ввода в эксплуатацию	01.01.2007
Количество, шт.	4
Наименование аналога	Трансформатор силовой масляный ТМ-1000/10/0,4
Источник*	http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/
Цена предложения	898 000
Затраты на замещение, руб. без НДС	748 333
Накопленный износ, %	15,00%
Рыночная стоимость за 1 объект, руб. без НДС, округленно	636 083
Рыночная стоимость, руб. без НДС, округленно	2 544 300

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/			-	748 333
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			-	1 166 053

Источник: анализ Исполнителя

Расчет удельных показателей стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Параметры объекта			Параметры аналога	Корректировки					Скорр-й уд. показатель	
		Параметры объекта	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	1,074	1,034	1,20	16 397	
1.2	Трансформаторы	4,0	шт		748 333	-	1,00	1,000	1,000	1,00	748 333	
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	шт	КС-9	404 081	-	1,00	1,037	1,034	1,20	520 105	
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	1 379	1,00	1,008	1,034	1,20	28 075	
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		1 166 053	-	1,00	1,000	1,000	1,00	1 166 053	

Источник: анализ Исполнителя



Итоговый расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Показатель объекта	Ед. изм.	КС 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)						12 130 604				10 282 000
1.1	Здание (ТП-РП)	479,9	куб. м	КС-1	2007	16 397	7 867 892	100	5 610	15%	6 659 000
1.2	Трансформаторы	4,0	шт		2007	748 333	2 993 333	20	5 610	15%	2 544 000
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	шт	КС-9	2007	520 105	520 105	25	5 610	15%	442 000
1.4	Камера КСО-202	17,0	шт		2007	44 075	749 275	30	5 610	15%	637 000
2	Канализационная насосная станция (КНС)						2 422 790				2 056 000
2.1	Здание (КНС)	35,0	куб. м	КС-1	2007	28 075	982 640	100	5 610	15%	832 000
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г.Ижевск	1,0	шт		2007	274 100	274 100	25	5 610	15%	233 000
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0	шт		2007	1 166 053	1 166 050	25	5 610	15%	991 000

Источник: анализ Исполнителя

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

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный		12 338 000	1,0
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	не применялся	-	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			12 338 000

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: **12 338 000 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 24 143,1 кв. м, арендуемая – 20 330,88 кв. м
- Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы, часть невозмещаемых затрат на коммунальные услуги и НДС

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$ПВД = S \times C_a$$

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 торговом-развлекательном комплексе, то расчет уровня загрузки помещений не производился
- По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 17,1%. По данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 38, табл. 7). уровень вакансии торговых помещений составляет диапазон значений от 5,4% до 18,1%. 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 апрель 2021 г. – апрель 2022 г., умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, сдачи частей земельного участка в аренду для размещения торговых предприятий, дохода от маркетинга, а также в результате возмещения коммунальных платежей (Подробный расчет представлен в Приложении 8)
 - Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду составил 172 340 212 руб./год с НДС
 - Действительный валовой доход от сдачи торговых островков и терминалов в аренду составил 9 847 956 руб./год с НДС
 - Действительный валовой доход от сдачи частей земельного участка составил 1 517 873 руб./год с НДС
 - Действительный валовой доход от маркетинга составил 6 731 443 руб./год с НДС
- Возмещаемые коммунальные расходы, по данным Заказчика, составляют 74,08% от расходов коммунальных платежей или 31 258 638 руб./год с НДС (74,08% * 42 197 538). 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	Арендопригодная площадь, кв. м	Доход от сдачи в аренду, руб./год с НДС
Действительный валовой доход	20 330,88	4 124,26	24 143,14	183 706 041
нежилые помещения	19 801,61	4 096,42	23 898,03	172 340 212
терминалы и торговые островки	217,27	27,84	245,11	9 847 956
земельные участки	312,00	-	-	1 517 873
Возмещаемые коммунальные платежи				31 258 638
Доход от маркетинга				6 731 443
Итого действительный валовой доход				223 596 122

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 52 из 235

Financial
Consulting
Group

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 2021 г. – апрель 2022 г. по каждой статье расходов, умноженное на 12 месяцев
- Расчет налога на имущество определялся Исполнителем отдельно. Согласно Постановлению Правительства Удмуртской Республики от 12 ноября 2019 года N 522 «Об утверждении Перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год (с изменениями на 11 апреля 2022 года)», налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Удмуртской республики от 27 ноября 2003 года N 55-ПЗ «О налоге на имущество организаций в Удмуртской Республике (с изменениями на 12 января 2022 года)», налоговая ставка в 2022 г. составляет 2,2%. Налог на имущество в 2022 г. составил 16 854 114,72 руб.

- В состав операционных расходов, предоставленных Заказчиком не входят расходы резерва на замещения и расходы управляющей компании на содержание объектов. Данные статьи расходов необходимо учитывать при расчете справедливой стоимости торговых комплексов, поэтому Исполнитель приводит расчет данных факторов самостоятельно. Расчет резерва на замещение и вознаграждение управляющей компании представлены в таблицах далее

- Операционные расходы по данным Заказчика составили 127 797 444 руб./год с НДС

Затраты на страхование

- Заказчиком были предоставлены данные по затратам на страхование имущества. Согласно Договору страхования имущества №2029411362 от 14 сентября 2021 г. страховая премия составляет 222 760,73 руб. в год

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблицах далее
- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	31 912,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2021
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,46%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	7 390 193	

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов

Наименование статей расходов	Годовое значение	Источник данных
Операционные расходы, в том числе:	92 271 692	
коммунальные расходы	42 197 538	по данным менеджмента Компании
эксплуатационные расходы	35 244 923	по данным менеджмента Компании
расходы на персонал	14 385 231	по данным менеджмента Компании
прочие расходы на содержание	444 000	по данным менеджмента Компании
Арендная плата за земельные участки	4 032 000	по данным менеджмента Компании
Услуги сторонних организаций	3 263 077	по данным менеджмента Компании
Судебные/юридические	749 538	по данным менеджмента Компании
Реклама и маркетинг	577 846	по данным менеджмента Компании
Страхование	222 761	по данным менеджмента Компании
Итого, руб. округленно с НДС	101 116 915	
Налог на имущество	16 854 115	по данным Исполнителя
Резерв на замещение	7 390 193	по данным Исполнителя
Вознаграждение управляющей компании	2 436 221	по данным Исполнителя
Итого, руб. округленно с НДС	127 797 444	

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 проводится от ПВД без учета возмещаемых коммунальных расходов). В результате чего вознаграждение составляет 1% * 243 622 112 руб. = 2 436 221 руб.

735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 53 из 235

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки среднее значение за 12 мес. доходности рублевых гособлигаций РФ, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность по ним составила 8,4%

► 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 1,63%

► 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 5 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,48%

► 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	1	2	-	-
Взвешенный итог		5	2	6	-	-
Сумма		13				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,63				
Итоговая премия за риск		1,63%				

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00

735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 54 из 235

Financial
Consulting
Group



- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,46%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,36%
Премия за специфический риск	1,63%
Премия за низкую ликвидность	3,48%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,46%

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-služhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 15 лет (2022 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 85 лет (100 лет - 15 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы, лет	85
Ставка дисконтирования, %	14,46%
Норма возврата, %	0,000149%

Источник: Анализ Исполнителя

- Таким образом, норма возврата составила 0,000149%

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- Согласно информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 65, табл. 24), ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,2% до 12,7%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,46% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,36%
Премия за специфический риск	1,63%
Премия за низкую ликвидность	3,48%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,46%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000149%
Ставка капитализации	10,46%

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: **747 917 000 руб. без НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	243 622 112
Действительный валовый доход	221 696 122
Операционные расходы	127 797 444
Чистый операционный доход	93 898 678
Ставка капитализации, %	10,46%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	897 500 000
Справедливая стоимость, руб. округленно без НДС	747 917 000

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00

735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 55 из 235

	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	14
Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	57
Приложения	58



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	747 917 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			747 917 000

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)		747 917 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:165	266,1	0,8%	= доля в общей площади * ((1)-(2)-(3))	6 133 600,00
нежилое помещение	18:26:030203:175	1 662,2	5,2%		38 313 600,00
нежилое помещение	18:26:030203:177	1 951,0	6,1%		44 970 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:178	2 022,2	6,3%		46 611 600,00
нежилое помещение	18:26:030203:180	3 395,8	10,6%		78 273 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:181	87,3	0,3%		2 012 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:182	11 909,4	37,3%		274 511 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:183	2 861,9	9,0%		65 967 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:210	849,1	2,7%		19 572 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:201	6 907,4	21,6%		159 215 200,00
Итого по помещениям:		31 912,4	100,0%		735 579 000,00
ТП-РП	18:26:030203:164	137,1	-	результат затратного подхода (2)	10 282 000,00
КНС	18:26:030203:176	13,6	-	результат затратного подхода (3)	2 056 000,00
Итого по сооружениям:		150,7			12 338 000,00
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:					747 917 000,00

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:

747 917 000 (Семьсот сорок семь миллионов девятьсот семнадцать 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	59
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12	2. Список используемой литературы	60
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14	3. Полисы страхования ответственности	61
Основные факты и выводы	17	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	62
Описание Объекта оценки	21	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	63
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28	6. Фотографии объекта оценки	64
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40	7. Документы, предоставленные Заказчиком	66
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56	8. Дополнительные материалы и расчеты	218



- ▶ 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», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5813/21Н от «17» мая 2021 г.	

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

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		18 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Сыртсова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, которое заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Сыртсова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная, коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
 735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 61 из 235

Financial Consulting Group





Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 62 из 235





Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 63 из 235



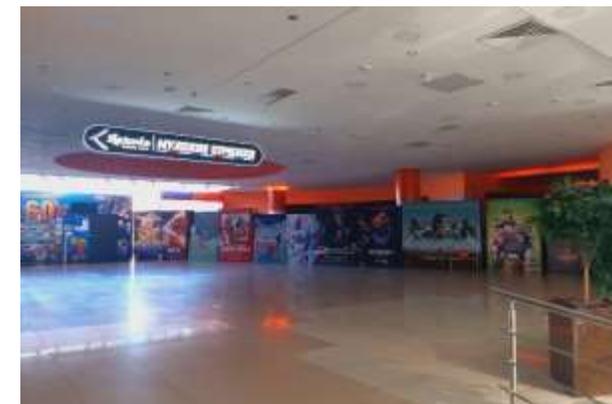
Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



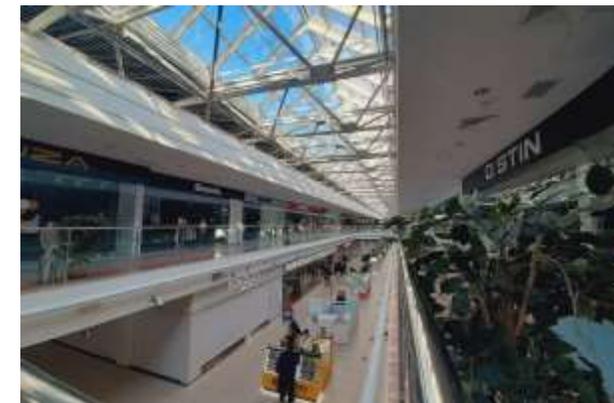
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



**ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»**

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

123112, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

14 этаж, пом./ком. А1 «З»/1

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 06.05.2022 № б/н **СПРАВКА**

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

	Среднее за год	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	нояб.21	дек.21	янв.22	фев.22	март.22	апр.22
		факт	Факт	Факт	Факт	Факт	Факт							
Возмещаемые коммунальные расходы		76%	74%	74%	73%	73%	75%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Коммунальные расходы		2998	3594	4076	4484	4598	2991	2593	2655	2923	3628	3604	3157	4413
Эксплуатация объекта		3261	3267	3203	3229	1658	4437	4536	3275	4963	3934	3913	3538	3373
Обслуживание инженерных систем и клининг		2379	2379	2379	2379	1228	3526	2938	1682	1526	1526	1526	1526	1526
Охрана		470	470	470	470	243	697	470	470	470	470	470	470	470
Клининг, в.т.ч.														
Расходные материалы		197	197	197	197	102	0							
Вывоз ТБО, снега		117	111	107	111	57	106							



	Текущий ремонт	98	110	50	72	28	108	77		296	141	550	164	
	Капитальный ремонт									1323	1036			
	Расходы на персонал	1021	981	955	917	2207	1098	1051	1123	1348	761	1367	1378	1377
	Прочие расходы на содержание	95	40	14	18	31	24							
	Налоги и прочие платежи в бюджет	2153	2153	2153	2153	2153	2153	1872	0	1169	0	5897	1477	4920
	Налог на имущество	1921	1921	1921	1921	1921	1921	1872				5657		4920
	Аренда земли	232	232	232	232	232	232			1169		330	1477	
	Прочие расходы	419	274	154	188	2921	46	201	617	0	0	145	144	150
	Услуги сторонних организаций	285	184	0	164	2265	20		617					
	Судебные/юридические	0	40	130	0	642	0							
	Реклама и маркетинг	110	26	0	0	0	0	201				145	144	
	Страхование	24	24	24	24	14	26							

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Активо-Инвест»



Ю.В. Белова



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, Москва, Пресненская набережная, д. 12, 14 этаж, пом./ком. А1 «3»/1
 info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 06.05.2022 № _____ бл.

СПРАВКА

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

№ п/п	Тип помещения	Этаж	Адресное указание помещения	№ договора аренды	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендный платеж, руб./кв.м./год (с НДС)															
								Арендный платеж, руб./кв.м./год (с НДС)															
								апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сеп.21	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22			
1	помещение	-1					132,60	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	помещение	-1					53,70	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	помещение	-1	Ферр НТОО ООО	06.020-07.20	07.07.2020	16.06.2021	81,20	12 600,00	12 600,00	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	помещение	-1	Первое отделение ООО	06.020-01.19	07.05.2019	14.03.2022	48,40	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
6	помещение	-1	ЭПС Актора ООО	0.020-04.17	01.06.2017	31.05.2022	1536,66	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	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76
7	помещение	-1					858,10	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	помещение	-1	Иванов-Ферр Бизнес ИТ	06.020-07.20	11.12.2020	31.05.2022	71,69	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	14 727,82	14 727,82	12 246,93	14 727,82	14 727,82	14 727,82	14 727,82	10 809,01	10 809,01	10 809,01
11	помещение	-1	Первое отделение ДА ООО	04.020-04.17	17.04.2017	31.05.2022	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	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14
12	помещение	-1					52,38	16 800,00	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	помещение	-1					191,72	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	помещение	-1	Акционерное общество "Ижевск-ЭТ"	15.020-10.20	21.10.2020	26.08.2022	50,20	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39	9 000,00	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39	12 203,39
9	помещение	-1	Ферр НТОО ООО	06.020-04.17	15.08.2017	14.03.2022	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	16 108,48	16 108,48	16 108,48	16 108,48	16 108,48
8		-1	Ферр Архитект Проект	05.020-12.20	22.12.2020	22.11.2021	5,00	36 000,00	36 000,00	4 524,00	4 524,00	4 524,00	4 524,00	4 524,00	4 524,00	4 524,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
101	помещение	1	Иванов ООО	06.020-01	01.09.2008	31.12.2021	304,10	15 713,70	14 678,88	13 925,60	18 461,83	15506,2	13297,29	12081,42	10467,28	14587,94	13321,58	7879,70	5254,29	0,00	0,00	0,00	0,00
102	помещение	1	Иванов Бизнес Проект ИТ	13.020-05.20	10.09.2020	25.08.2022	47,30	24 630,48	24 630,48	19 250,00	19 250,00	19 250,00	19 250,00	19 250,00	19 250,00	19 250,00	19 250,00	19 250,00	19 250,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
103	помещение	1	Иванов ООО	06.020-01	01.04.2012	31.05.2025	198,00	13 304,63	22 037,22	22 861,62	22 004,00	12 501,52	16372,45	16830,55	12031,01	17066,29	17064,24	16363,64	16363,64	16363,64	16363,64	16363,64	16363,64
104	помещение	1	Иванов Бизнес Проект ИТ	13.020-05.20	01.06.2017	31.05.2022	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	23 715,32	26 847,46	26 847,46	26 847,46	26 847,46	26 847,46	26 847,46	26 847,46
105	помещение	1	ЭПС Актора ООО	07.020-01	08.05.2021	17.05.2026	91,50	44 445,74	40 677,97	40 677,97	40 677,97	40 677,97	40 677,97	40 677,97	40 677,97	32 242,04	40 677,97	40 677,97	40 677,97	40 677,97	40 677,97	40 677,97	40 677,97

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
 735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
 Страница 68 из 235



Документы, предоставленные Заказчиком (4/152)

221	помещение	2	ООО "СВЕТЛО" (ИНН 44-01-00000)	4-341/04	06.06.2012	31.05.2022	157,30	23 624,38	19 071,84	19 071,84	19 071,84	23 624,38	23624,38	23624,38	19167,62	23624,38	23624,38	23624,38	23624,38	23624,38
222	помещение	2	Иванов Иван Иванович (ИНН 44-01-00000)	4-341/04	20.03.2018	23.02.2022	169,70	5 469,46	5 469,46	5 469,46	5 848,71	9 019,66	5469,46	5469,46	5248,85	5469,46	5469,46	5469,46	5469,46	5469,46
223	помещение	2	Иванов Иван Иванович (ИНН 44-01-00000)	4-341/04	01.06.2013	31.03.2022	166,00	13 094,95	16 384,56	12 000,00	12 000,00	13 155,00	13155,00	13155,00	13141,10	13155,00	13155,00	13155,00	13155,00	13155,00
224	помещение	2					284,20	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
225	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	03.12.2003	03.12.2022	267,20	14 829,36	14 829,36	14 829,36	14 829,36	14 829,36	14829,36	15045,00	12058,46	15045,00	15045,00	15045,00	15045,00	15045,00
226	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	08.07.2013	31.07.2022	226,00	19 241,64	19 241,64	19 241,64	19 241,64	19 241,64	19241,64	19241,64	16950,78	19241,64	19241,64	19241,64	19241,64	19241,64
229	помещение	2	Иванов Иван Иванович (ИНН 44-01-00000)	4-341/04	11.10.2019	20.09.2022	55,20	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12000,00	12000,00	8511,20	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00
230	помещение	2	Иванов Иван Иванович (ИНН 44-01-00000)	4-341/04	23.09.2019	30.06.2022	42,20	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10000,00	10000,00	5600,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00
231.1	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	11.10.2019	20.07.2022	25,50	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	12 600,00	12600,00	12600,00	9600,00	12600,00	12600,00	8550,00	2845,86	12600,00
231.2	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	23.11.2019	20.09.2021	13,10	5 125,44	5 125,44	5 125,44	5 125,44	5 125,44	5125,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	01.12.2016	31.05.2022	81,06	25 261,02	25 261,02	25 261,02	25 261,02	25 261,02	25261,02	25261,02	4524,00	25261,02	25261,02	25261,02	25261,02	25261,02
235	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	10.08.2018	10.04.2022	310,29	3 100,80	3 100,80	3 100,80	3 100,80	3 100,80	3100,80	3100,80	2739,04	3100,80	3100,80	3100,80	3100,80	3100,80
227	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	21.10.2021	09.09.2022	52,20	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1220,40	1220,40	1220,40	1220,40	1220,40	0,00
232	помещение	2					43,50	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
234	помещение	2					18,50	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
236-237	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	21.04.2021	02.04.2022	199,00	0	3 400,00	3 400,00	3 400,00	3 400,00	3400,00	3400,00	2700,00	4524,00	4524,00	4524,00	4524,00	4524,00
238	подсобное	2	Иванов Иван Иванович (ИНН 44-01-00000)	4-341/04	18.06.2020	22.04.2022	28,60	6 293,71	6 293,71	6 293,71	6 293,71	6 293,71	6293,71	6293,71	6293,71	6293,71	6293,71	6293,71	6293,71	6293,71
239	помещение	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	22.12.2020	12.12.2021	8,50	28 800,00	28 800,00	28 800,00	0	0	0,00	0,00	28800,00	28800,00	28800,00	28800,00	28800,00	28800,00
240	подсобное	2	Иванов Иван Иванович (ИНН 44-01-00000)	4-341/04	20.11.2020	22.09.2022	3,50	6 857,14	6 857,14	6 857,14	6 857,14	6 857,14	6857,14	6857,14	6857,14	6857,14	6857,14	6857,14	6857,14	6857,14
241	подсобное	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	07.04.2021	06.05.2022	11,50	5 400,00	5 400,00	5 400,00	5 400,00	5 400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00
228.1	подсобное	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	01.10.2021	31.08.2022	9,20	0	0	0	0	0	0,00	1125,00	1125,00	1125,00	1125,00	1125,00	1125,00	1125,00
228.2	подсобное	2	ООО "СВЕТЛО"	4-341/04	20.08.2021	19.07.2022	137,10	0	0	0	0	0	19256,02	19256,02	19256,02	19256,02	19256,02	19256,02	19256,02	19256,02

Доход от сдачи в аренду земель островов и части земельного участка																					
№	Тип площади	Этаж	Юридическое наименование арендатора	№ договора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м)	Арендная ставка руб./кв.м/год (с НДС)													
								мар.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сеп.21	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22
1	остров	1	ООО "СВЕТЛО"	11-09-20000	21.10.2020	21.10.2021	9,71	72000,00	72000,00	55556,00	55556,00	55556,00	72000,00	72000,00	56000,00	55556,00	55556,00	55556,00	55556,00	12203,39	12203,39
2	остров	-1	ООО "СВЕТЛО"	021044	20.12.2016	31.07.2022	5,80	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98	68338,98
3	территория	1	ООО "СВЕТЛО"	03-0000-2022	18.03.2021	17.02.2022	1,09	84000,00	84000,00	84000,00	108000,00	108000,00	108000,00	108000,00	108000,00	108000,00	108000,00	108000,00	108000,00	108000,00	113409,96
4	остров	-1	ООО "СВЕТЛО"	04-0000-2022	23.03.2021	27.02.2022	3,60	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	0,00	0,00
5	остров	1	ООО "СВЕТЛО"	27-0000-09-0000	01.12.2019	18.11.2021	1,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	48000,00	0,00	0,00
6	остров	2	ООО "СВЕТЛО"	028043	20.12.2016	31.07.2022	3,90	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	68461,02	38898,31
7	остров	-1	ООО "СВЕТЛО"	25-13-17-0000	13.12.2017	31.07.2022	7,20	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	54915,25	53000,00
8	остров	2	ООО "СВЕТЛО"	28-12-17-0000	19.12.2017	19.07.2022	17,00	12203,39	12203,39	12203,39	12203,39	12203,39	12203,39	12203,39	12203,39	10467,80	12203,39	12203,39	12203,39	12203,39	12203,39



Документы, предоставленные Заказчиком (5/152)

44	з/у	аренда	Группа Финансовый ИТ	18-08-47000	25.08.2017	08.09.2021	40,00	9152,54	9152,54	9152,54	9152,54	9152,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
45	з/у	аренда	Группа Финансовый ИТ	АН-145/СГА	21.05.2022	10.03.2023	32,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4840,00

Доход от сдачи в аренду объектов недвижимости и торговых объектов																				
№ п/п	Тип площади	Этаж	Юридическое название арендатора	№ действующего договора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м./год (с НДС)												
								мар.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сеп.21	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22
123	помещение	1	РПК АО	12ТА1041/18	01.03.2017	неопр. срок	33,30	18155,54	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68	24854,68
124	помещение	1	Полтав Сити Сервисы ИТ	03-кдм/05-21	16.02.2021	15.01.2022	24,00	12000,00	13200,00	13200,00	13200,00	13200,00	13200,00	13200,00	13200,00	11135,60	13200,00	13200,00	13200,00	13200,00
125	помещение	1	Полтав АС ИТ	05-кдм/05-21	04.08.2021	30.09.2021	51,50	0,00	0,00	10800,00	10800,00	10800,00	10800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
126	помещение	1	Пострель-ООО	01-кдм/05-21	08.02.2021	11.01.2022	22,50	10700,00	10700,00	10700,00	10700,00	10700,00	10700,00	10700,00	10700,00	10700,00	10700,00	10700,00	0,00	0,00
127	помещение	1	Складские Арендаторы Сервисы ИТ	03-кдм/05-20	04.06.2020	23.04.2022	35,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	10255,60	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00
128	помещение	1					39,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
129	помещение	1	Сторожики С.Ю. ИТ	06-кдм/05-21	06.06.2021	07.03.2022	38,50	0,00	0,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	10255,60	12000,00	12000,00	12000,00	6000,00	6000,00
130	помещение	1					72,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
131	помещение	1	Волковская С.Ю. ИТ (ООО Бруносов)	04-кдм/05-21	28.05.2021	11.10.2021	18,10	0,00	0,00	13260,00	13260,00	13260,00	13260,00	13260,00	2616,80	13260,00	13260,00	13260,00	13260,00	
132	помещение	1	Футурал-ООО	12ТА1041/17	01.03.2017	неопр. срок	107,00	7524,00	7524,00	8529,00	8529,00	8529,00	8529,00	8529,00	8529,00	7594,50	8529,00	6952,23	6952,23	6952,23
133	помещение	1	Лес Фабрик ООО	25-кдм-11-19	23.12.2019	14.01.2023	3525,22	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00	6120,00
135	помещение	1					1381,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
162-185	помещение	2	ГЭП Групп ООО	АН-72/СГА	19.11.2021	31.10.2021	125,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	963,10	1220,40	1220,40	1220,40	3600,00
236-245	помещение	2					147,70	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
246-247	помещение	2					83,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
248	помещение	2	Алкого Вайвет ООО	10-01А/05-2	15.07.2021	01.07.2022	10,10	0,00	0,00	0,00	0,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	5400,00	0,00
251	арендатор	2					180,70	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	помещение	3	Алкого Вайвет ООО	АН-145/СГА	01.04.2022	28.02.2023	102,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	арендатор	1	Базисная Компания Самойлова ИТ	12ТА1041/21	01.03.2017	неопр. срок	4,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00	36000,00
	арендатор	1	Галерея Купцова Сервисы ИТ	02-кдм/05-20	12.08.2020	13.06.2022	1,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00	72000,00
	арендатор	1	Чемпион Спорт Сервисы ИТ	12ТА1041/22	01.04.2017	неопр. срок	16,00	33750,00	33750,00	33750,00	33750,00	33750,00	33750,00	33750,00	33750,00	29812,50	33750,00	33750,00	33750,00	33750,00

Доход от маркетинга																			
№ места	Тип площади	Этаж	Юридическое название арендатора	№ действующего договора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м./год (с НДС)											
								мар.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сеп.21	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22



Документы, предоставленные Заказчиком (6/152)

22	проектировщик	ИСТ ООО	ИНН-8066632405/71	01.10.2021		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71880,00	71880,00	67080,00	67080,00	66394,32	66394,32
23	проектировщик	ИР-Технокол ООО	ИНН-21/СА_032/21	01.10.2021		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89384,40	95218,94	100883,16	108132,40	123305,68	123105,48
24	проектировщик	МЭС ПАО	ИНН-10/151458-04	01.10.2021		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	
25	"146" из фискал по оси 1	Губинка Василь Абдуллин Олег ИП	ИН-88/ДСА	01.12.2021		21,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5811,14	5811,14	5811,14	5811,14
26	выставка на площадке группы	Губинка Василь Абдуллин Олег ИП	ИН-80/ДСА	01.12.2021		2,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44062,50	44062,50	44062,50	44062,50
27	проект	Губинка Василь Абдуллин Олег ИП	ИН-80/ДСА	01.12.2021		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26709,72	46982,88
28	проектировщик	МТС ПАО	ИНН-09/11261-44	01.10.2021		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22953,60	22953,60	22953,60
29	проектировщик	Высокоскоростное интернет в ПАО	СБЕР	01.10.2021		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22955,60	57140,88	57140,88
30	№ 214 выставка на площадке	Уайт Бонс Мейн ООО	ИН-120/ДСА	01.02.2022		21,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8435,52	8435,52	8435,52	8435,52	8435,52	8435,52	16871,04	8435,52
31	№ 19 по оси 1	Уайт Бонс Мейн ООО	ИН-121/ДСА	01.02.2022		42,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5811,14	5811,14	5811,14	5811,14	5811,14	5811,14	11622,27	5811,14
32	№ 4 внутри тра	Уайт Бонс Мейн ООО	ИН-122/ДСА	01.02.2022		4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24000,00	24000,00	24000,00	24000,00	24000,00	24000,00	48000,00	24000,00
33	№ 1127 по оси 1 на площадке	Уайт Бонс Мейн ООО	ИН-123/ДСА	01.02.2022		30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4787,23	4787,23	4787,23	4787,23	4787,23	4787,23	9574,47	4787,23
34	проект	Завит янтар ООО	ИН-140/ДСА	28.10.2022		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106128,00	932970,68
35	проект	Старое О.С ИП	ИН-70/ДСА	11.11.2021		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	337390,94	339441,60	409834,48	396720,80	8,00	0,00	0,00	0,00
36	проект	Ковале Анна ООО	ИН-93/ДСА	20.12.2021		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36923,04	8,00	0,00
37	РАБОТА	Кучерова А.Т ИП	10-СДА	18.10.2021		250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1600,00	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
38	рек	Амвек в ВОО ООО	06-М	01.10.2021		42,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4239,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Коэффициент возмещения коммунальных платежей с октября 2021 года по март 2022 года составляет в среднем 73,49%.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Активо-Инвест»



Ю.В. Белова



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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2

Лист № 1 раздела 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
наз объекта недвижимости					
Здание					
17.01.2021г.					
Кадастровый номер:	18:26:02003:164				

1	Права/обременения (договора/зачеты)	1.1	Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ПЕНСИОНАТЬ"
2	Вид, номер, дата и проект государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости: 18:26:02003:164; 18:072:2001:30 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, пром. отчуждения права без необходимости в силу закона отчуждения права, без сделки:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотечное ипотечное	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:38	
	номер государственной регистрации:	18:26:02003:164; 18:117:2021:21	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Транспортная компания "Альфа-Кингтон", ИНН: 7701424699	
	основание об осуществлении государственной регистрации сделки, пром. отчуждения права без необходимости в силу закона отчуждения права, пром. отчуждения права:	Принята доверительным управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ПЕНСИОНАТЬ", № 43311, выдан 18.03.2021	
	лицо, орган:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживаемых залогом и о залогодержателе залогом, срок полной договор задатком для исполнения обязательств:	данные отсутствуют	

 Исполнитель:  Должность:  № 21		 Исполнитель:  Должность:  № 11	
---	--	--	--

Максимальный срок на Ипотечную, Ипотечную, Кредитную, Кредитную, Удальщенную, Федеральную, службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике
срок исчисления срока регистрации

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

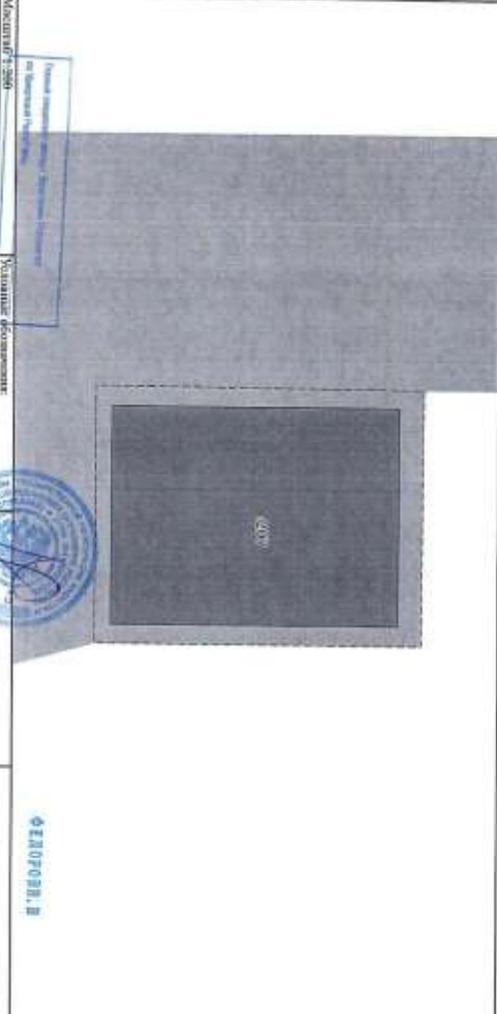
Сведения об объектах недвижимости в зарегистрированном объекте недвижимости

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
наз объекта недвижимости							
Здание							
17.08.2021г.							
Кадастровый номер:	18:26:02003:164						
Номер кадастрового участка:	18:26:02003						
Дата прекращения кадастрового учета:	23.07.2012						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Приватный номер № 401-002-000019620-0001-20000-26.06.2012; Фискал: 687УП; Рыночно-инвестиционная - Фискальное ВЛГ; по Удмуртской Республике; Удмуртский номер: 18-1841.003/2007-964						
Местоположение:	Удмуртская Республика, с. Ижевск, ул. Амурская, д. 39						
Площадь, м2:	137,1						
Назначение:	Иное						
Назначение:	111:811						
Континенто-эпихор. в том числе постройка, этаж:	1, в том числе постройка 0						
Ед. учета в эксплуатации по назначению: строительство:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	404119124						
Кадастровый номер всех объектов недвижимости, а также кадастровый номер объекта недвижимости:	18:26:02003:12; 18:26:02003:207						
Кадастровый номер объекта недвижимости:	данные отсутствуют						
Виды разрешенного использования:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Срок записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"						
Общие сведения:	Сведения, необходимые для идентификации объекта: 5 - Пери регистрации: информация, много-места на этаже (наим. этаж), количество:						
Прочие выявленные:	Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:02003:164; 18:26:02003:207; Объект с ограниченной ответственностью "Ипотечная компания "Альфа-Кингтон" № 43311						

 Исполнитель:  Должность:  № 11		 Исполнитель:  Должность:  № 11	
---	--	--	--

Документы, предоставленные Заказчиком (8/152)

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

Этажность		Этажность	
Этаж № 1	Этаж № 1	Этаж № 2	Этаж № 2
Квартальный номер	18-20-02/003-164	Квартальный номер	18-20-02/003-164
Сфера размещения объекта недвижимости (категория недвижимости по классификации объектов недвижимости)			
			
Москва, г. 290	Квартальный номер	№ ПП	№ ПП
наименование документа		№ ПП	инициалы, фамилия
		№ ПП	№ ПП

Наименование документа		№ ПП	инициалы, фамилия
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
Квартальный номер:		18-20-02/003-164	Всего листов выписки: 4
7	Заявление в суд об истребовании права требования	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных органов	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Права требования и сведения о наличии истребованных, но отсутствующих государственной регистрации права (аррест, пруденциальная гарантия), отмененных права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют	

		
Подпись ответственного лица: Александр Петрович № 290/2024/003/003		ФИО ответственного лица: Александр Петрович



		Задание	
		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Лист 3			
Квартальный номер:		18.26.01003-176	
1	Назначение в судебном порядке права собственности	является отсутствующим	
2	Сведения о мерах по исполнению судебного приказа	является отсутствующим	
3	Сведения об исполнении решения об обращении взыскания на государственные и муниципальные资产	является отсутствующим	
4	Сведения о неуплате налогов государственной регистрации по адресу участка правообладателя или его законного представителя	является отсутствующим	
10	Права участия и сведения о акциях погашенных, но отсутствующих не рассроченных облигаций с правом погашения, принадлежащих государству, организации права на оформление объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	является отсутствующим	

Имя объекта недвижимости		Задание	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Лист 2			
Квартальный номер: 18.26.01003-176			

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

Имя объекта недвижимости		Задание	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Лист 2			
Квартальный номер: 18.26.01003-176			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд «Активно-инвестиционный фонд» ООО «АКТИВНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 17.04.2021 14:45:48
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограниченного права без возмездного в силу закона отчуждения имущества:	4.1	является отсутствующим
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
5.1	Имя:	Должностное лицо:	17.04.2021 14:45:48
	дата государственной регистрации:	18.26.01003-176-18/17/2021-42	
	Имя государственной регистрации:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036	
	Формулировка обременения:	Объекту с ограниченной ответственностью «Уральского общества «Амфифинанс», ИНН: 7723142400	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограниченного права без возмездного в силу закона отчуждения имущества:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активно-инвестиционный фонд» ООО «АКТИВНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД»	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограниченного права без возмездного в силу закона отчуждения имущества:	является отсутствующим	

Имя объекта недвижимости		Задание	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Лист 2			
Квартальный номер: 18.26.01003-176			

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

Лист 2 Лист 3

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

1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТИВО ШЕСТИУГЛАТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект ипотеки собственности: 18-26-02/2021-177-18/07/2021-96
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отнесенных права без необходимости в силу закона к категории грехового типа, сделки:	4.1	запись отсуждения
5	Ограничение, дата и оформление объекта недвижимости:		
	ИНД:	Земельное участие:	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:58	
	номер государственной регистрации:	18-26-02/2021-177-18/17/2021-37	
	дата, на которой установлено ограничение права в государственном объекте недвижимости:	Срок действия с: 02.04.2021 по: 31.03.2036	
	дата, в которой впервые установлено ограничение права в государственном объекте недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "Угловая компания "Амфа-Контакт", ИНН: 7728142469	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отнесенных права без необходимости в силу закона к категории грехового типа, сделки:	принята доверительная ухвалена Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТИВО ШЕСТИУГЛАТЬ", № 4521, датой 18.05.2021	
	сведения об осуществлении сделки и в договоре ипотеки отнесенных к типу договоров залогов при передаче ипотеки:	запись отсуждения	

Подпись выдана/принята в Едином государственном реестре недвижимости

подпись выдана/принята	М.П.	инициалы, фамилия
		ФЕДОРОВА, И



Подписание	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 7	
Квартальный номер:	18-26-02/2021-177
Подписан: выписан:	Принятие на себя доверительных обязательств правообладателем, правообладателем, от имени залогодателя Объектом с ограниченной ответственностью "Угловая компания "Амфа-Контакт", 7728142469

Подпись выдана/принята в Едином государственном реестре недвижимости

подпись выдана/принята	М.П.	инициалы, фамилия
		ФЕДОРОВА, И



Документы, предоставленные Заказчиком (18/152)

		Полное наименование объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Кварталы 2, 3	Всего листов выписки: 18
17.08.2021г.		18:26:00201-178	
6	Указание в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
7	Сведения о состоянии в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Привлечение и сведения о наличии участия, но не правомочия, заявки о проведении государственной регистрации права (претензии, предложение права, обращение прося для оформления объекта недвижимости, сделки и обременения объекта недвижимости)	отсутствуют	

полное наименование документа		инициалы, фамилия	
№ 2		Климова	
M.I.H.		M.I.H.	

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

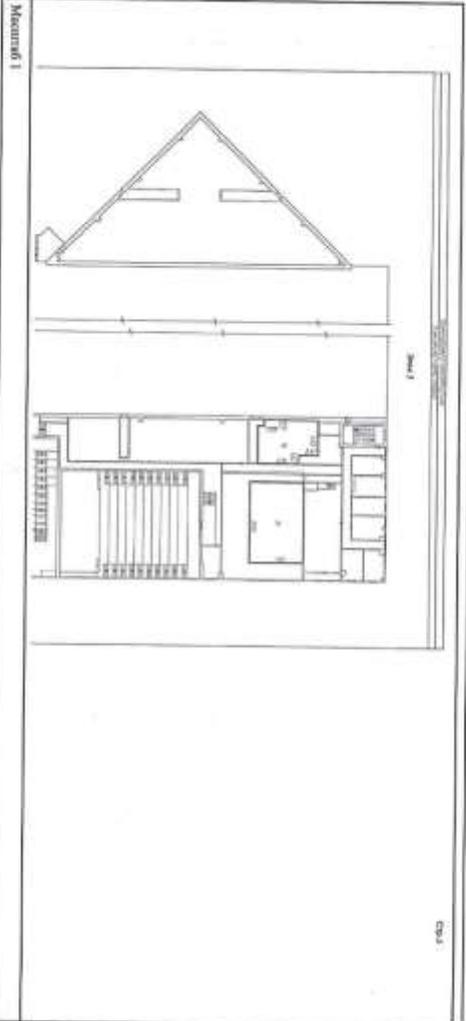
Полное наименование объекта недвижимости		Полное наименование объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов выписки: 2	Всего листов выписки: 18
17.08.2021г.		18:26:00201-178	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ИНВЕСТРА.ПЛАТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сведения об объекте недвижимости 18:26:00201-178-18.07.2021-1-14 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об обременениях государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона ссылаясь на статью 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
5.1	Имя государственной регистрации:	Инвестиционное управление	
5.1	Идентификационный номер государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:58	
5.1	Срок на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	18:20:02023-178-18.07.2021-13	
5.1	Сведения о наличии установленных ограничений права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2016	
5.1	Имя государственной регистрации:	Объекты с ограниченной ответственностью "Финансирование компании "Альфа-Капитал", ИНН 7723142460	
5.1	Имя государственной регистрации:	"АКТИВНО ИНВЕСТРА.ПЛАТ", № 4321, листы 18.07.2021	
5.1	Сведения об обременениях государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона ссылаясь на статью 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации:	данные отсутствуют	
5.1	Сведения об ограничениях участия в акционерном обществе в отношении акционера и в договоре уступки доли, если такой договор заключен для уступки акций:	данные отсутствуют	

полное наименование документа		инициалы, фамилия	
№ 2		Климова	
M.I.H.		M.I.H.	

Документы, предоставленные Заказчиком (26/152)

Масштаб: 1



Лист № 7 Дилемма 5
 Дата: 17.08.2021г.
 Расчетный номер: 18.26.02020.178

Проектирование для объекта индивидуальности
 Высота здания: 3
 Номер этажа (этажи): 3

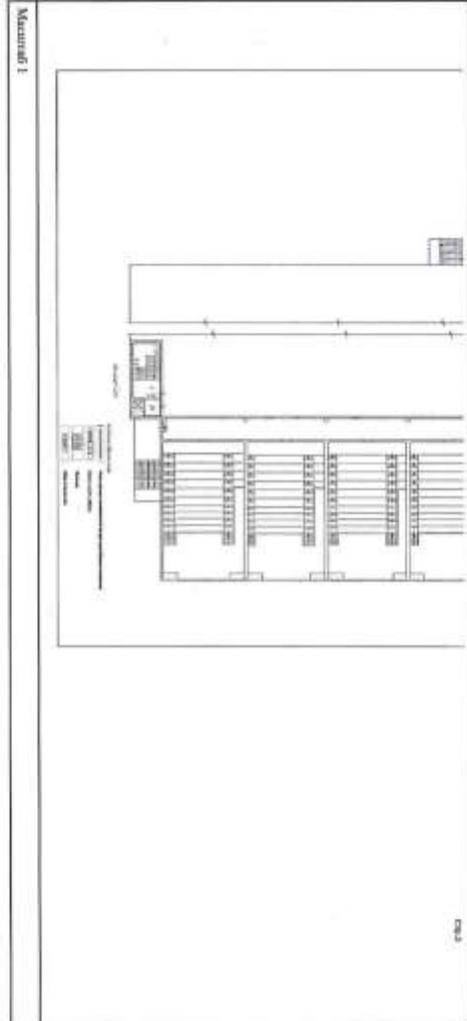
№ 11

ФЕДОТОВ, И

Индивидуальное архитектурное проектирование

ФЕДОТОВ, И

Масштаб: 1



Лист № 8 Дилемма 5
 Дата: 17.08.2021г.
 Расчетный номер: 18.26.02020.178

Проектирование для объекта индивидуальности
 Высота здания: 3
 Номер этажа (этажи): 3

№ 12

ФЕДОТОВ, И

Индивидуальное архитектурное проектирование

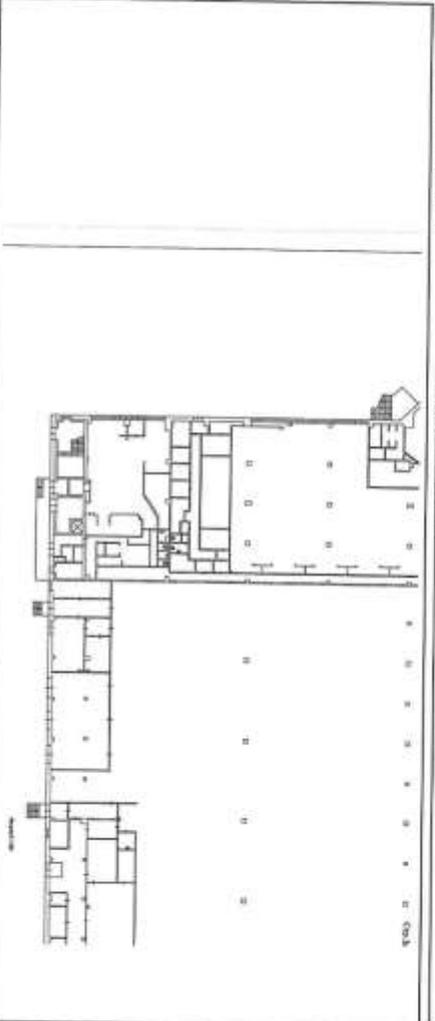
ФЕДОТОВ, И



Документы, предоставленные Заказчиком (29/152)

Исполнение		Лист 17	
для объекта недвижимости		№ 010-01/001/2018	
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего листов: 3	Всего листов раздела: 18
17.08.2018г.			
Кадатровый номер: 18:01/001/2018		№ 010-01/001/2018	

Масштаб: 1



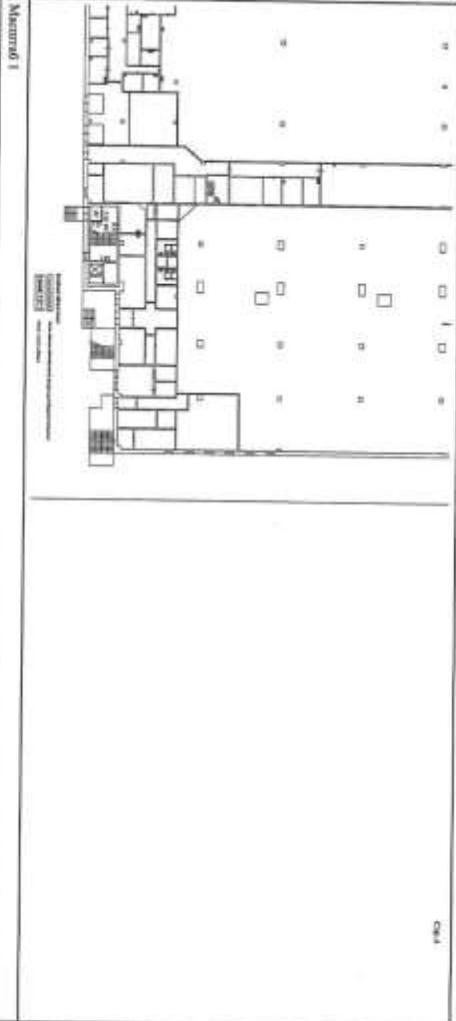
ФЕДОРОВ, В

ИНСТИТУТ «АРИСТАРХ»

ОБЪЕКТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ: АДМИНИСТРАТИВНО-ОБЩЕЖИТОВОЕ ПОДЪЕЗДНО-ПАРКОВОЕ КОМПЛЕКСНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «С.П.Т.». М.П.

Исполнение		Лист 18	
для объекта недвижимости		№ 010-01/001/2018	
Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего листов: 3	Всего листов раздела: 18
17.08.2018г.			
Кадатровый номер: 18:01/001/2018		№ 010-01/001/2018	

Масштаб: 1



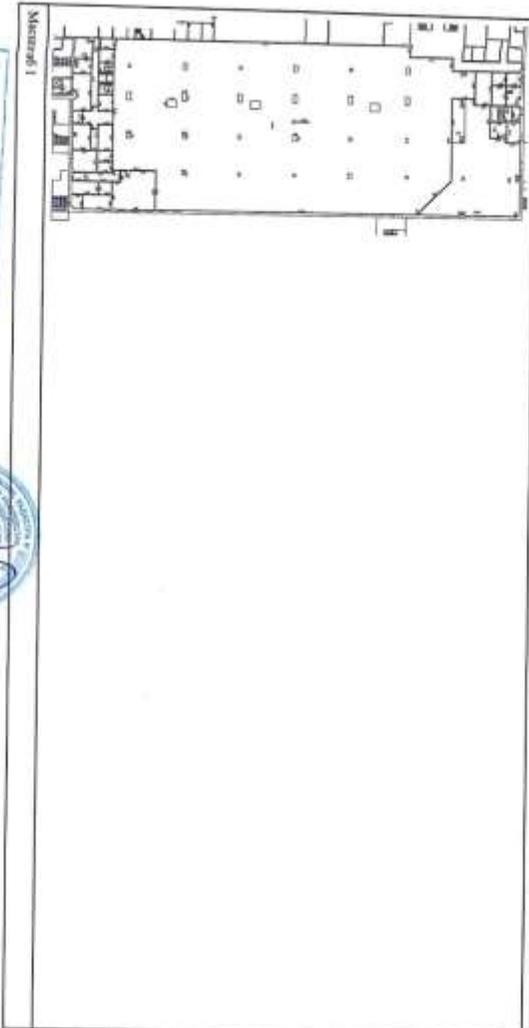
ФЕДОРОВ, В

ИНСТИТУТ «АРИСТАРХ»

ОБЪЕКТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ: АДМИНИСТРАТИВНО-ОБЩЕЖИТОВОЕ ПОДЪЕЗДНО-ПАРКОВОЕ КОМПЛЕКСНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «С.П.Т.». М.П.



Документы, предоставленные Заказчиком (32/152)

Проектирование		Лист 6	
на объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Якото являем раздела 5: 3	Якото деления: 3	Якото являем раздела: 7
Квартальный номер: 18.26.09.201.140		Новор являем (этажи): 1	
			
Масштаб: 1			
<p>Всё что находится за пределами проекции здания на чертеже не является частью проекта.</p>			
подпись индивидуального заказчика		инициалы, фамилия	
			
			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии зарегистрированных в аренду помещений, принадлежащих на праве собственности

План размещения помещений, временно занят на праве (наименование)

Район 5 Лист 5

Проектирование		Лист 5	
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Якото являем раздела 5: 3	Якото деления: 3	Якото являем раздела: 7
Квартальный номер: 18.26.09.201.140		Новор являем (этажи): 1	
			
Масштаб: 1			
<p>Всё что находится за пределами проекции здания на чертеже не является частью проекта.</p>			
подпись индивидуального заказчика		инициалы, фамилия	
			
			





Лист № 2 Листов 2		Итого листов документа 2 - 2	Итого листов документа 3	Итого листов документа 5
Код документа		18-26-030203-181		
6	Заключение и судебной посылке листа требования:			
7	Сведения о возмещении в отношении арбитражного суда:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об истребовании задолженности для государственной и муниципальных ИФНС:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без налогового учета правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Привлечение к ответственности и сведения о взыскании по обязательствам, но не рассмотренных заявлений о привлечении государственной регистрации права (претензия, заявление о праве), стипендия права или обременения объекта недвижимости, сделки и оснований объекта недвижимости:	данные отсутствуют		

Итого листов документа 2 - 2

Итого листов документа 3

Итого листов документа 5

Код документа: 18-26-030203-181

Итого листов документа 2 - 2

Итого листов документа 3

Итого листов документа 5

Итого листов документа 2 - 2

Итого листов документа 3

Итого листов документа 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии зарегистрированных в залоге недвижимости прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Рядовый 2 Лист 2

Лист № 1 Листов 2		Итого листов документа 2 - 2	Итого листов документа 3	Итого листов документа 5
Код документа		18-26-030203-181		

1	Привлечение к ответственности:	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИНАДЕЦЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая запись собственности 18-26-03/005-181-18-072/2021-13 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:		
5.1	Идентификационный номер:		Идентификационный номер
5.2	Дата государственной регистрации:		17.08.2021 18:45:48
5.3	Номер государственной регистрации:		18-26-03/005-181-18-072/2021-14
5.4	Срок, на который установлен ограничение права в форме ипотеки с 02.04.2021 по 31.03.2036		Обременение с ограничением ответственности "Ипотечная компания "Амфи-Капитал", ИНН 7728143469
5.5	Имя, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Имя зарегистрированного управителя закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИНАДЕЦЬ" №81ПВФ ШЕСТИНАДЕЦЬ, № 4972, индекс 18.07.2021
5.6	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.7	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.8	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.9	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.10	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.11	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.12	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.13	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.14	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.15	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.16	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.17	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.18	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.19	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.20	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.21	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.22	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.23	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.24	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.25	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.26	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.27	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.28	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.29	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют
5.30	Сведения об истребовании государственной регистрации сделки, права, стипендия права без соблюдения в силу закона порядка регистрации:		данные отсутствуют

Итого листов документа 2 - 2

Итого листов документа 3

Итого листов документа 5

Код документа: 18-26-030203-181

Итого листов документа 2 - 2

Итого листов документа 3

Итого листов документа 5

Итого листов документа 2 - 2

Итого листов документа 3

Итого листов документа 5



Документы, предоставленные Заказчиком (40/152)

Итого: 10	
Итого объектов взысканности	
Лист № 8 раздела 2	Итого листов раздела 2: 13
Итого листов взыскания: 56	
Итого листов приложений: 56	
Квартальный номер:	18.26:01001:182
3.9	<p>сведения об упрощенных взысканиях и о договорах упрощенных взысканий, если таковой договор заключен для упрощенных взысканий:</p> <p>Дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:12:11 Инд. №: 1826:090001102:18001/2017-41 Срок действия с 18.08.2008 по 31.07.2020 Описание с организационной ответственностью "ТАМБ и КС", ИНН: 7727245024 Договор аренды нежилого помещения, № А-13/07П, кадастр 03.12.2007, дата государственной регистрации: 18.08.2008, номер государственной регистрации: 18-18-01/19/2009-991 Договорное соглашение, кадастр 03.12.2007 Договор купли-продажи, кадастр 23.07.2002 Договорное соглашение от 01.07.2015 в пользу аренды, № А-13/07П, кадастр 03.12.2007, дата государственной регистрации: 03.02.2016, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001-005/2016-29711 Соглашение от 01.11.2012 г. о передаче имущества в залог, № А-13/07П, кадастр 03.12.2007, дата государственной регистрации: 21.11.2012, номер государственной регистрации: 18-18-01/17/2013-507 Договор купли-продажи, № 1-2017/ИП, кадастр 04.10.2017 Договорное соглашение и Договор аренды нежилого помещения № А-13/07П от 03.12.2007 г., № 6/к, кадастр 06.05.2010 Договорное соглашение и Договор аренды нежилого помещения № А-13/07П от 03.12.2007 г., кадастр 04.04.2010 Договор купли-продажи, кадастр 03.07.2002</p>



ФЕДОСОВ, И

инициал, фамилия

Итого: 9	
Итого объектов взысканности	
Лист № 7 раздела 2	Итого листов раздела 2: 13
Итого листов взыскания: 36	
Итого листов приложений: 36	
Квартальный номер:	18.26:01001:182
5.8	<p>сведения об упрощенных взысканиях и о договорах упрощенных взысканий, если таковой договор заключен для упрощенных взысканий:</p> <p>Дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:12:30 Инд. №: 1826:090001102:18001/2017-46 Срок действия с 18.08.2008 по 03.12.2021 с 18.08.2008 по 03.12.2021 Описание с организационной ответственностью "Остим", ИНН: 772551510 Договор аренды нежилого помещения (с арендатором), № А-4/07П, кадастр 03.12.2007, дата государственной регистрации: 18.08.2008, номер государственной регистрации: 18-18-01/039/2008-267 Договорное соглашение, № 1, кадастр 03.12.2007 Договор купли-продажи, № 1-2017/ИП, кадастр 04.10.2017 Договорное соглашение № 6 в пользу аренды нежилого помещения, № А-4/07П от 03.12.2007 г., кадастр 03.12.2007, дата государственной регистрации: 22.06.2021, номер государственной регистрации: 18-26:0100005:182-18/07/2021-158 Договор аренды нежилого помещения, № 7, кадастр 23.01.2011, дата государственной регистрации: 22.06.2021, номер государственной регистрации: 18-26:0100005:182-18/07/2021-158</p>



ФЕДОСОВ, И

инициал, фамилия



Лист № 13 из листа 2		Всего листов документа 2 12		Всего листов выписки 36	
Лист № 14 из листа 2		Всего листов документа 2 12		Всего листов выписки 36	
1	Сведения об удерживающем заявителе и о документах, подтверждающих наличие права собственности на имущество:	данные отсутствуют			
2	Заявление о предоставлении права собственности:	данные отсутствуют			
3	Сведения о наличии в отношении залогодержателя залога:	данные отсутствуют			
4	Сведения о наличии решения об инициации процедуры банкротства и информации об участии в процедуре банкротства:	данные отсутствуют			
5	Сведения о наличии информации государственной регистрации без личного участия правообладателя или его доверенного представителя:	данные отсутствуют			
6	Процедуры участия в создании или развитии организации, но не расхождения, заявления о предоставлении государственной регистрации права (пересдача, предоставление права), оформление права или оформления объекта недвижимости, сделки и иные иные объекты недвижимости:	Предоставлены документы на государственную регистрацию и ипотеку: сделки об оформлении (оформлении) права			

подпись инициатора документа

И.И.И.

ФЕДЕРАЦИЯ

ИНТЕРНЕТ, ФЕДЕТА

Лист № 11 из листа 2		Всего листов документа 2 12		Всего листов выписки 36	
Лист № 12 из листа 2		Всего листов документа 2 12		Всего листов выписки 36	
1	Сведения об удерживающем заявителе и о документах, подтверждающих наличие права собственности на имущество:	данные отсутствуют			
2	Заявление о предоставлении права собственности:	данные отсутствуют			
3	Сведения о наличии в отношении залогодержателя залога:	данные отсутствуют			
4	Сведения о наличии решения об инициации процедуры банкротства и информации об участии в процедуре банкротства:	данные отсутствуют			
5	Сведения о наличии информации государственной регистрации без личного участия правообладателя или его доверенного представителя:	данные отсутствуют			
6	Процедуры участия в создании или развитии организации, но не расхождения, заявления о предоставлении государственной регистрации права (пересдача, предоставление права), оформление права или оформления объекта недвижимости, сделки и иные иные объекты недвижимости:	Предоставлены документы на государственную регистрацию и ипотеку: сделки об оформлении (оформлении) права			

Документы, предоставленные Заказчиком (42/152)

Документы, предоставленные Заказчиком (51/152)

Имя объекта экспертизы		Имя объекта экспертизы	
Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Число разделов: 5	Всего листов листов: 36
Идентификационный номер: 18-26-000000-182		[номер эскиза (эскизы): 1	

Масштаб: 1

Имя объекта экспертизы: ООО "Финансовый Консультинг" (Финансовый Консультинг)
 Индивидуальный номер: 18-26-000000-182

Исполнитель: **ОЛЕГОВИЧ, В**

Имя объекта экспертизы: ООО "Финансовый Консультинг" (Финансовый Консультинг)
 Индивидуальный номер: 18-26-000000-182

Исполнитель: **ОЛЕГОВИЧ, В**

Имя объекта экспертизы		Имя объекта экспертизы	
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Число разделов: 5	Всего листов листов: 36
Идентификационный номер: 18-26-000000-182		[номер эскиза (эскизы): 1	

Масштаб: 1

Имя объекта экспертизы: ООО "Финансовый Консультинг" (Финансовый Консультинг)
 Индивидуальный номер: 18-26-000000-182

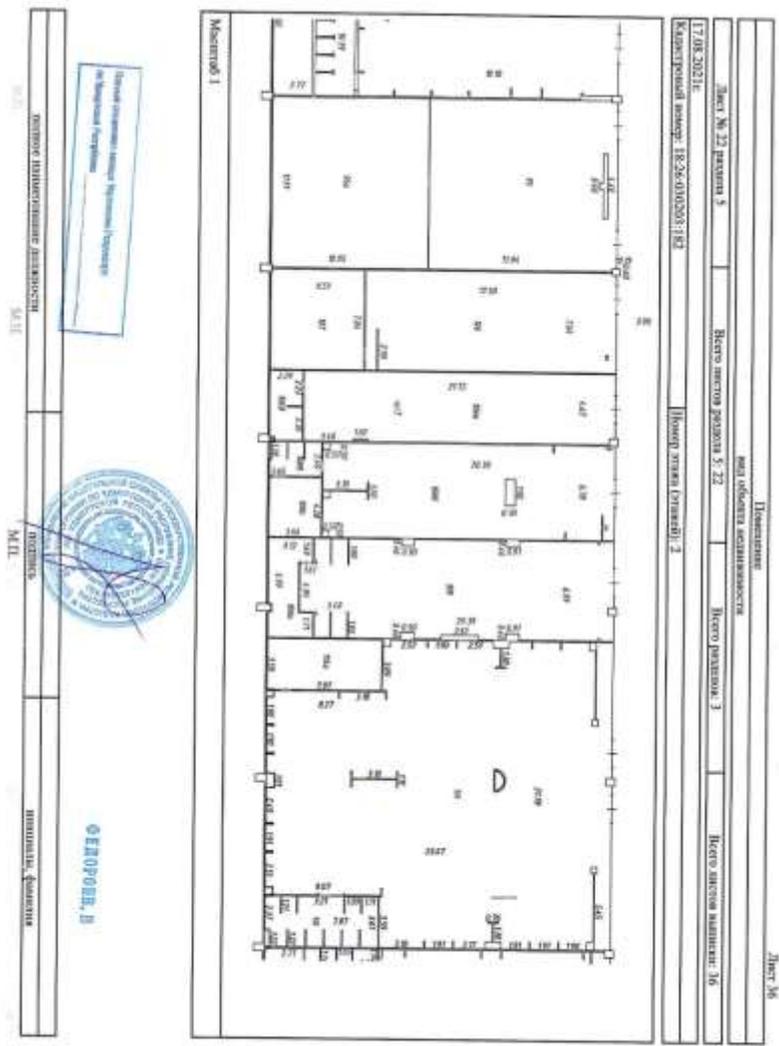
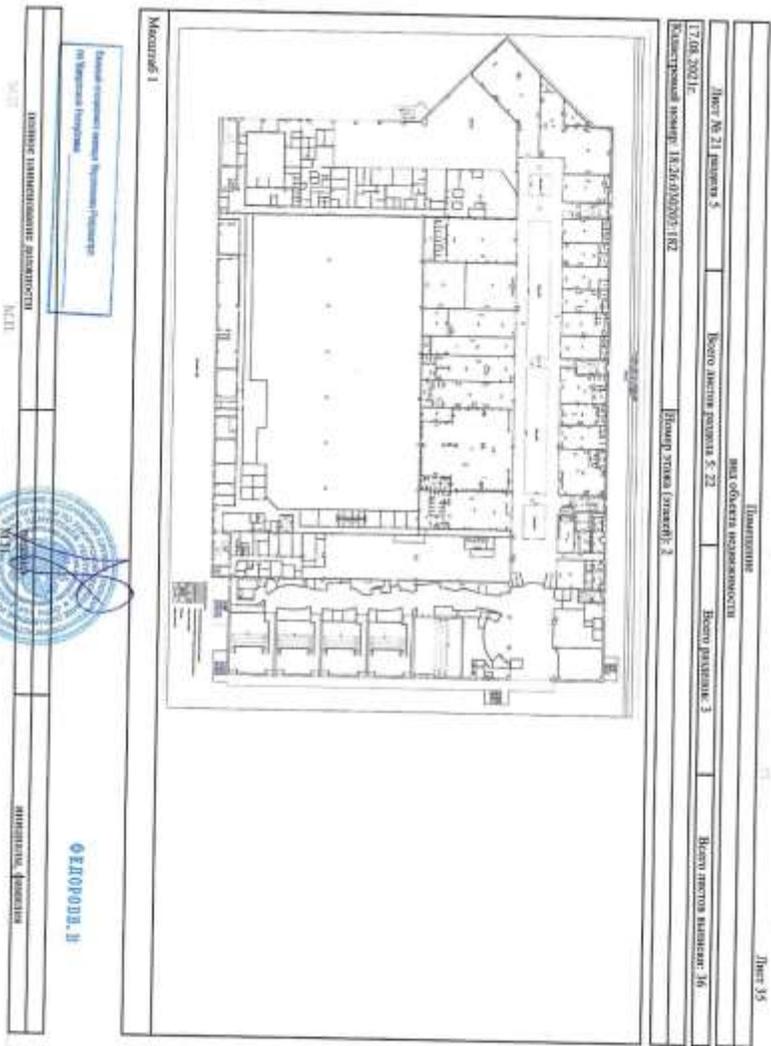
Исполнитель: **ОЛЕГОВИЧ, В**

Имя объекта экспертизы: ООО "Финансовый Консультинг" (Финансовый Консультинг)
 Индивидуальный номер: 18-26-000000-182

Исполнитель: **ОЛЕГОВИЧ, В**



Документы, предоставленные Заказчиком (53/152)



Документы, предоставленные Заказчиком (58/152)

Имя объекта недвижимости		Лист 9	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5 12	Всего листов 3	Всего листов иллюстрац. 17
Кадстровый номер: 18:06:01010:183		Номер тома кадастра: 3	
17.08.2021г.		Федоров, В	
		Федоров, В	
<p>Имя (полное) автора проекта/проектировщика или другой стороны</p>			
<p>документ подтверждающий действительность</p>		<p>инициалы, фамилия</p>	

Имя объекта недвижимости		Лист 10	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5 12	Всего листов 3	Всего листов иллюстрац. 17
Кадстровый номер: 18:06:01010:183		Номер тома кадастра: 3	
17.08.2021г.		Федоров, В	
		Федоров, В	
<p>Имя (полное) автора проекта/проектировщика или другой стороны</p>			
<p>документ подтверждающий действительность</p>		<p>инициалы, фамилия</p>	

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 123 из 235



	<p>Помещение для объектов недвижимости</p>	
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Лист № 17	Всего листов раздела 3: 17	Всего листов раздела 17
<p>17.08.2021г. Кадастровый номер: 18-26-0100101-03 Номер плана (этажа): 3</p>		
<p>Масштаб: 1</p>		
<p>Помещение для размещения объектов недвижимости</p>		
		
<p>ФЕОРОН.Н</p>		
<p>инженер, архитектор</p>		

	<p>Помещение для объектов недвижимости</p>	
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Лист № 17	Всего листов раздела 3: 17	Всего листов раздела 17
<p>17.08.2021г. Кадастровый номер: 18-26-0100101-03 Номер плана (этажа): 3</p>		
<p>Масштаб: 1</p>		
<p>Помещение для размещения объектов недвижимости</p>		
		
<p>ФЕОРОН.Н</p>		
<p>инженер, архитектор</p>		



Документы, предоставленные Заказчиком (61/152)

Полное наименование организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 5		Всего листов раздела 5: 12	
17.08.2017г.		Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 18:08:01001:183		Новый этап (этапы): 3	

Масштаб: 1



См-1

Полное наименование организации: ООО "Сбербанк России" в/о "Восточный Удмуртия"

Инициалы, Фамилия: ОЛЕГОВЦЕВ, В

Печать: ООО "Сбербанк России" в/о "Восточный Удмуртия", г. Ижевск, ул. Советская, 10

Полное наименование организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 5		Всего листов раздела 5: 12	
17.08.2017г.		Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 18:08:01001:183		Новый этап (этапы): 3	

Масштаб: 1



См-2

Полное наименование организации: ООО "Сбербанк России" в/о "Восточный Удмуртия"

Инициалы, Фамилия: ОЛЕГОВЦЕВ, В

Печать: ООО "Сбербанк России" в/о "Восточный Удмуртия", г. Ижевск, ул. Советская, 10



		Имя подписавшего			
		или объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22		Всего разделов: 3	
Лист 5		Всего листов листа: 25			
17.04.2018		Итого листов (линов): 1			
Экземплярный номер: 18.26.030303.201		Итого листов (линов): 1			
Лист 5					
Масштаб 1:100					
Имя подписавшего		Инициалы, Фамилия			
М.П.		М.П.			

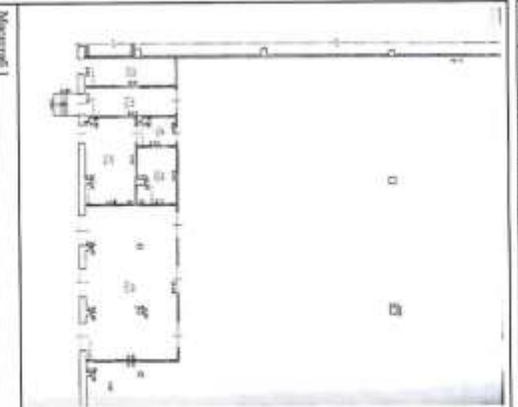
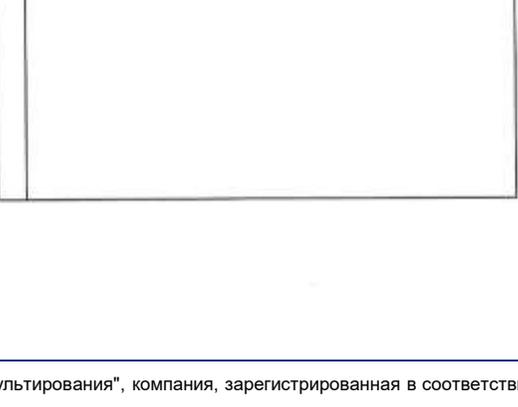
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и информационная правах на объект недвижимости

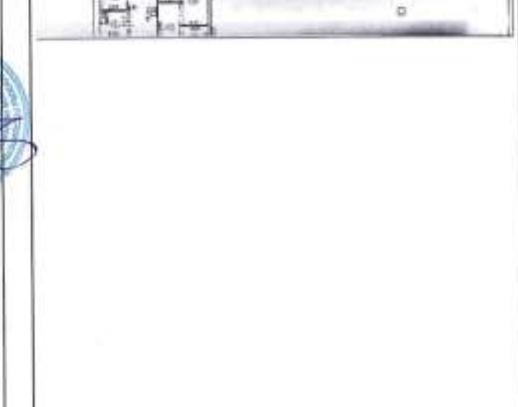
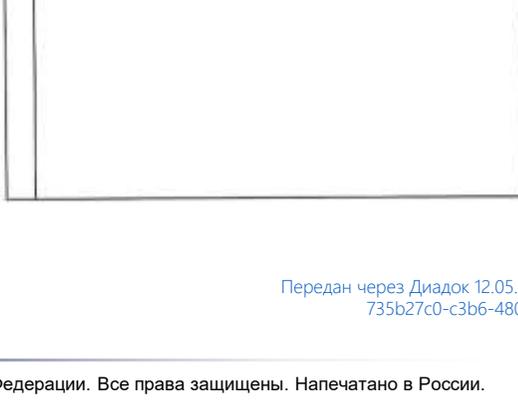
План расположения помещения, машино-места на плане (плане этажа)

		Имя подписавшего			
		или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22		Всего разделов: 3	
Лист 5		Всего листов листа: 25			
17.04.2018		Итого листов (линов): 1			
Экземплярный номер: 18.26.030303.201		Итого листов (линов): 1			
Лист 4					
Масштаб 1:100					
Имя подписавшего		Инициалы, Фамилия			
М.П.		М.П.			



Документы, предоставленные Заказчиком (65/152)

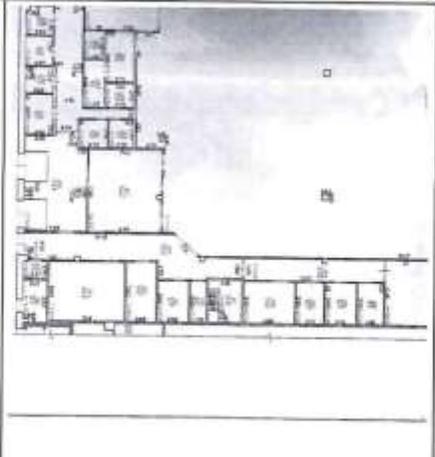
Имя: _____		Подписание: _____	
Имя, фамилия, наименование организации		Имя, фамилия, наименование организации	
Лист № 4 из листа 5	Всего листов листов 5 23	Всего листов листов 3	Всего листов листов 25
Календарный номер: 18.06.00003.001			
Проект: этаж (этажи): 1			
			
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя: _____</p> <p>Подписание: _____</p>			
Имя, фамилия, наименование организации		Имя, фамилия, наименование организации	
Лист № 3 из листа 5	Всего листов листов 5 22	Всего листов листов 3	Всего листов листов 25
Календарный номер: 18.06.00003.001			
Проект: этаж (этажи): 1			
			
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя: _____</p> <p>Подписание: _____</p>			
Имя, фамилия, наименование организации		Имя, фамилия, наименование организации	
Лист № 2 из листа 5	Всего листов листов 5 21	Всего листов листов 3	Всего листов листов 25
Календарный номер: 18.06.00003.001			
Проект: этаж (этажи): 1			
			
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя: _____</p> <p>Подписание: _____</p>			
Имя, фамилия, наименование организации		Имя, фамилия, наименование организации	

Имя: _____		Подписание: _____	
Имя, фамилия, наименование организации		Имя, фамилия, наименование организации	
Лист № 4 из листа 5	Всего листов листов 5 23	Всего листов листов 3	Всего листов листов 25
Календарный номер: 18.06.00003.001			
Проект: этаж (этажи): 1			
			
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя: _____</p> <p>Подписание: _____</p>			
Имя, фамилия, наименование организации		Имя, фамилия, наименование организации	
Лист № 3 из листа 5	Всего листов листов 5 22	Всего листов листов 3	Всего листов листов 25
Календарный номер: 18.06.00003.001			
Проект: этаж (этажи): 1			
			
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя: _____</p> <p>Подписание: _____</p>			
Имя, фамилия, наименование организации		Имя, фамилия, наименование организации	
Лист № 2 из листа 5	Всего листов листов 5 21	Всего листов листов 3	Всего листов листов 25
Календарный номер: 18.06.00003.001			
Проект: этаж (этажи): 1			
			
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя: _____</p> <p>Подписание: _____</p>			
Имя, фамилия, наименование организации		Имя, фамилия, наименование организации	



Документы, предоставленные Заказчиком (68/152)

Имя объекта недвижимости		Проектирование	
Лист № 9 раздела 5		Лист 12	
Итого листов раздела 5: 22		Итого разделов: 3	
Итого листов раздела 5: 25		Итого листов раздела 5: 25	
Кадстровый номер: 18.26.010201.201		Номер этажа (этажей): 1	
17.04.2021г.			
Масштаб: 1		Масштаб: 1	
			
<p>Специальное доверенное поручение от Заказчика (подпись)</p>		<p>Специальное доверенное поручение от Заказчика (подпись)</p>	
<p>Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> <p>Имя исполнителя: М.П.</p>		<p>Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> <p>Имя исполнителя: М.П.</p>	
<p>Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> <p>Имя исполнителя: М.П.</p>		<p>Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> <p>Имя исполнителя: М.П.</p>	

Имя объекта недвижимости		Проектирование	
Лист № 10 раздела 5		Лист 13	
Итого листов раздела 5: 22		Итого разделов: 3	
Итого листов раздела 5: 25		Итого листов раздела 5: 25	
Кадстровый номер: 18.26.010201.201		Номер этажа (этажей): 1	
17.04.2021г.			
Масштаб: 1		Масштаб: 1	
			
<p>Специальное доверенное поручение от Заказчика (подпись)</p>		<p>Специальное доверенное поручение от Заказчика (подпись)</p>	
<p>Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> <p>Имя исполнителя: М.П.</p>		<p>Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> <p>Имя исполнителя: М.П.</p>	
<p>Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> <p>Имя исполнителя: М.П.</p>		<p>Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> <p>Имя исполнителя: М.П.</p>	

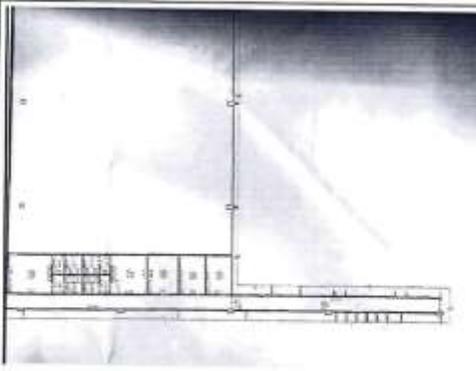


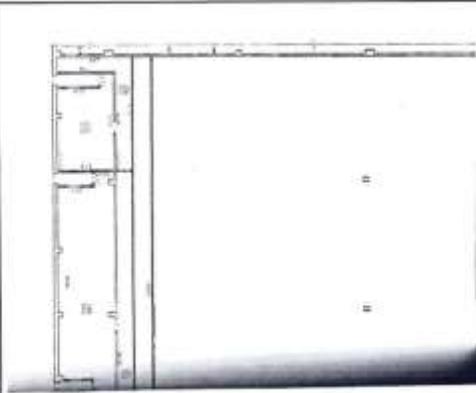
Имя объекта недвижимости		Лист 14	
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5 22	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки 25
Квартальный номер: 18.26.010203.201		Номер участка: 010203.201	
17.08.2021г.			
Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол) по адресу: г.Москва		Подпись: _____ М.П.: _____	
Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол)		Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол)	
Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол)		Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол)	

Имя объекта недвижимости		Лист 15	
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5 22	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки 25
Квартальный номер: 18.26.010203.201		Номер участка: 010203.201	
17.08.2021г.			
Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол) по адресу: г.Москва		Подпись: _____ М.П.: _____	
Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол)		Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол)	
Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол)		Имя организации: ООО "Индорол" (Индорол)	



Документы, предоставленные Заказчиком (70/152)

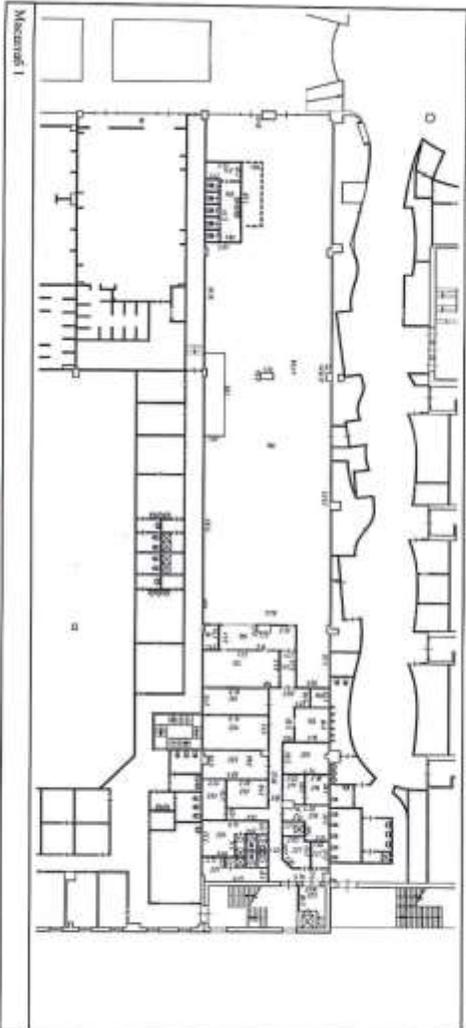
Имя объекта недвижимости		Лист 16	
Лист № 13 раздела 5	Итого листов раздела 5: 22	Всего листов: 1	Всего листов выписки: 24
Квартальный номер: 18-56/010/03-5/01		Номер этажа (этажи): 2	
<p>Материал 1</p> <p>Формат выписки: листы Формат выписки на выписку: Формат выписки</p>  <p>Имя объекта недвижимости: Филиппов</p> <p>Инициал, Фамилия: ФИЛАНОВ, В</p>			
Имя объекта недвижимости		Инициал, Фамилия	
Имя объекта недвижимости		Инициал, Фамилия	

Имя объекта недвижимости		Лист 17	
Лист № 14 раздела 5	Итого листов раздела 5: 22	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 25
Квартальный номер: 18-56/010/03-5/01		Номер этажа (этажи): 2	
<p>Материал 1</p> <p>Формат выписки: листы Формат выписки на выписку: Формат выписки</p>  <p>Имя объекта недвижимости: Филиппов</p> <p>Инициал, Фамилия: ФИЛАНОВ, В</p>			
Имя объекта недвижимости		Инициал, Фамилия	
Имя объекта недвижимости		Инициал, Фамилия	



	наименование или объекта инвестиционной	
Лист № 2 из листа 5	Всего листов раздела 5.2	Всего разделов 3
17.05.2022г.		
Календарный номер: 18.Ж.03.00.01.010		
Номер листа (страницы) 2		

Масштаб: 1



Лист 5

Проект подготовлен в ООО "Финансовый Консультинг" по адресу: Москва		
Проект подготовлен в ООО "Финансовый Консультинг" по адресу: Москва	ООО "Финансовый Консультинг"	индивидуальный, финансовый



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 вносится арендная плата.

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

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

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

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

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

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

III. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

IV. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. 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: center;">В.В. Каминский</p>
--	---


АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИЖЕВСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №1465/2

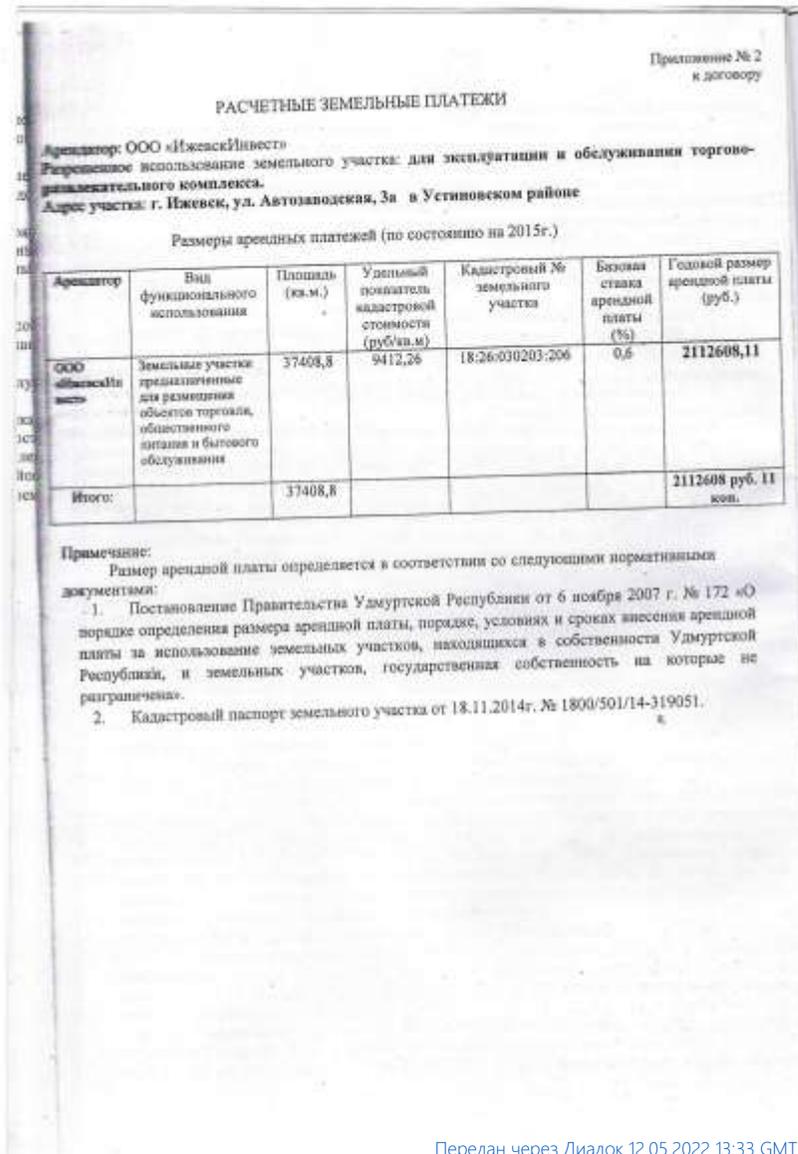
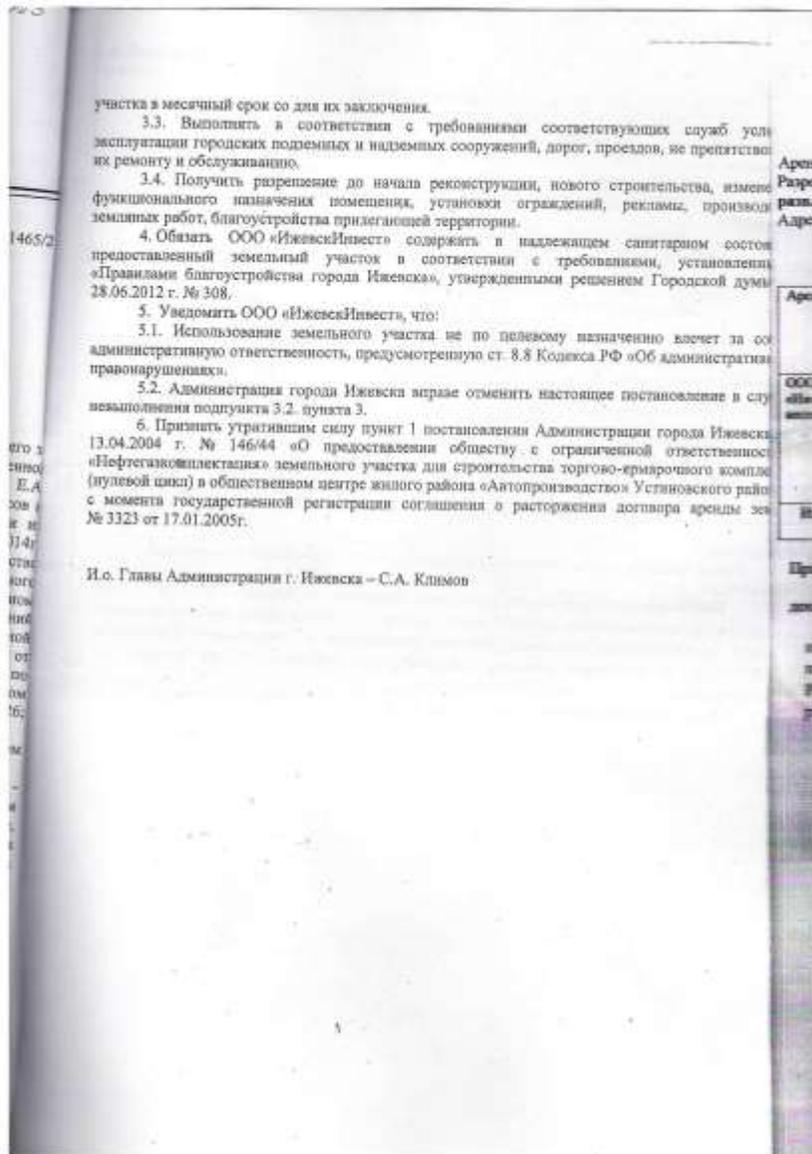
От 30 декабря 2014 года

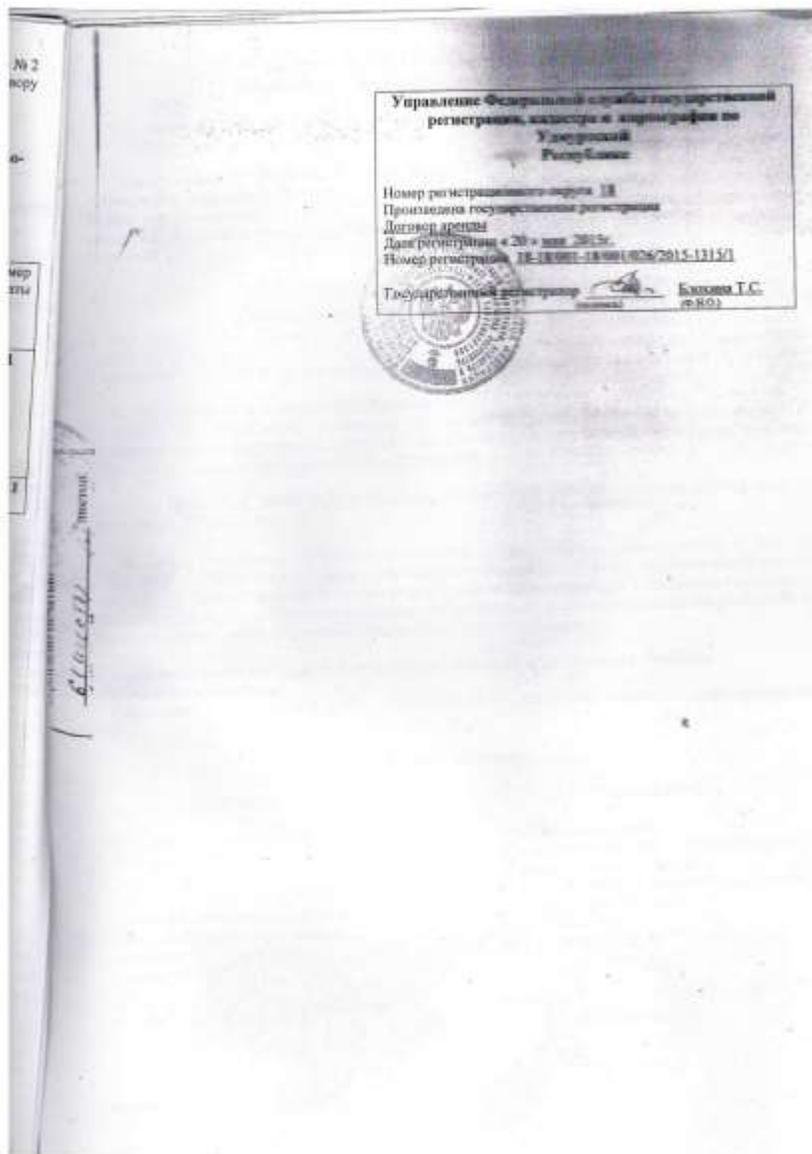
Об образовании и предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» в аренду земельного участка для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса по адресу: г.Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе

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

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







ВХ. от 23.12.2021

Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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



за Арендатора:

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



И.А. Воробьяни
504786

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

*перисовой № 5885 от 27.01.2015г. рег. № 18-18/001-18/001/026/2015-1315/от 20.05.2015г.
земельный участок с кадастровым номером 18:26:039203:205
по адресу: г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а*

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице исполняющей обязанности начальника Управления имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска Орловой Свetalаны Николаевны, действующей на основании Распоряжения Администрации г. Ижевска от 23.09.2021г. № 262-к, Положения об Управлении имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 116 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

в лице *Директора (Управляющего) на основании доверенности и действующей доверенности* действующего на основании *Договора № 3. На основании доверенности № 22/20 от 22.12.2020г.* именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны:

I. На основании заявления ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (ИН. № 01-20/13491 от 09.09.2021г.), вышксок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2021г., АО «Альфа-банк» выбывает, а ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» вступает в договор аренды земли. В договор аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. внести следующие изменения:

II. Арендная плата АО «Альфа-банк» за земельный участок площадью 37 408,8 кв.м. начисляется до 17.08.2021г.

Арендная плата ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» за земельный участок площадью 37 408,8 кв.м. начисляется с 17.08.2021г.

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

Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделении - НБ Удмуртской Республики Банка России/УФК по Удмуртской Республике г.Ижевск, р/с 0310064300000011300, кор/счет 40102810545370000081, ИНН 1831114552 / КПП 183101001 (Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) БИК 019401100, код бюджетной классификации 849 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 94701000.

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

III. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. вступает в силу с момента государственной регистрации и оставлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, выданных:

- Управлению имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска
- АО «Альфа-банк»
- ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 149 из 235



- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР

Юридические адреса Сторон

за Арендодателя:

Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. Песочная, 116
 ОГРН 1061831037300
 ИНН1831114552/КПП 183101001
 Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, Тел. 414-585

за Арендатора:

АО «Альфа-банк»
 ИНН 7728168971
 ОГРН 1027700067128
 Адрес: 107079, г. Москва, ул. Калашниковская, 27

ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
 ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283
 Адрес: 123091, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

С.Н. Орлова
 С.Н. Орлова

Александр Н.Д.
 Александр Н.Д.

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
 РФ - УДМУРСКАЯ РЕПУБЛИКА
 Документ зарегистрирован в электронной форме
 ЗАДЕРЖА УВЕДОМЛЕНИЕ
 СНИЖАЮЩЕ-РЕСЕРВ. ВЫДАН 04
 16.12.2021

фин

04, 27

68,

ра-

118)

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

Проведена государственная регистрация соглашения
 Дата регистрации «11» декабря 2021 г.
 Номер регистрации 18:26:030203-206-18/072/2021-2
 Государственная регистрация осуществлена
 Государственный регистратор пров. *Спирidonova A.T.*

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
 РФ - УДМУРСКАЯ РЕПУБЛИКА
 Документ зарегистрирован в электронной форме
 ЗАДЕРЖА УВЕДОМЛЕНИЕ
 СНИЖАЮЩЕ-РЕСЕРВ. ВЫДАН 04
 16.12.2021



вх. от 01.02.2022

**Соглашение № 5885/4 от 30.11.2021 г.
о внесении изменений в договор аренды земли**

юридической № 5885 от 27.01.2015г. ред. № 18-18/001-18/001/026/2015-1315/1 от 20.03.2015г.
земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206
по адресу: г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска Банниковой Елены Львовны, действующей на основании Положения об Управлении имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 116 с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом
недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»,**

в лице директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антимова Н.Н., действующего на основании доверенности № 232/20 от 22.12.2020г., именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны:

I. На основании заявления ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (вх. № 03-23/0157-О от 10.11.2021г.), выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2021г., ООО «Красноборское» **выбывает**, в ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» **вступает** в договор аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. внести следующие изменения:

II. Арендная плата ООО «Красноборское» за земельный участок площадью 10 551,2 кв.м. начисляется до 17.08.2021г.

Арендная плата ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» за земельный участок площадью 47 960 кв.м. начисляется с 17.08.2021г.

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

Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделение - НБ Удмуртской Республики Банка России/УФК по Удмуртской Республике г.Ижевск, р/с 0310064300000011300, кор/сч.сч. 40102810545370000081, ИНН 1831114552 / КПП 183101001 (Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) БИК 019401100, код бюджетной классификации 849 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 94701000.

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

III. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. вступает в силу с момента государственной регистрации и составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых:

- Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска
- ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
- ООО «Красноборское»
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР



Итого проинформировано, просмотрено и правильно
оформлено
Государственный
регистратор
_____ **Смирнова Л.Р.**
дл.и.с. (подп.)



- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР

Юридические адреса Сторон

за Арендодателя:

Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. Песочная, 116
 ОГРН 1061831037300
 ИНН1831114552\КПП 183101001
 Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, Тел. 414-585

за Арендатора:

АО «Альфа-банк»
 ИНН 7728168971
 ОГРН 1027700067128
 Адрес: 107079, г. Москва, ул. Калужская, 27

ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
 ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283
 Адрес: 123091, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 33, стр. 1

С.Н. Орлова
 С.Н. Орлова

Астимов Н.Д.
 Астимов Н.Д.

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИЖЕВСКА

Документ зарегистрирован в электронной форме ЗАКРЕПЕН УЧЗП

ИНН КАДАСТР-РЕГИСТР ВЕДОМСТВА
 18.12.2021

физ

ая, 27

бб,

я-

'18)

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

Проведена государственная регистрация соглашения
 Дата регистрации «11» декабря 2021 г.
 Номер регистрации: 18-26-030203-206-18/12/2021-2
 Государственная регистрация осуществлена
 Государственный регистратор при

Смирнова А.Г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИЖЕВСКА

Документ зарегистрирован в электронной форме ЗАКРЕПЕН УЧЗП

ИНН КАДАСТР-РЕГИСТР ВЕДОМСТВА
 18.12.2021



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

Ижевск № 5884 от 27 января 2015 г.

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

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

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

I. Предмет и цель аренды

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

II. Срок действия Договора и арендная плата

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на **30.12.2063г.** (включительно) и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.
 - 2.2. Арендная плата 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 224 кв.м составляет **-2374 руб. 90 коп. (Две тысячи триста семьдесят четыре руб. 90 коп.)**.
 - 2.4. Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее **15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября** пропорционально количеству дней в квартале за который осуществляется плата.
- В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.
- 2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в открытом разделе - ИБ Удмуртской Республики, р/с **40101810200000010001**, ИНН **1831114746** / КПП **183101001**, Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска БИК **049401001**, код бюджетной классификации **903 111 05012 04 0000 120**, код ОКАТО территориального образования (Городской округ город Ижевск) **94401000000**, ОГТМО **94701000000**.



Итого предоставлено, прошито, пронумеровано и скреплено
1 документом 2 листа
лист(ов) 1
подпись: Ирина Карамышева
подпись: Ирина Карамышева
подпись: Ирина Карамышева



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

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

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

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

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

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

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

III. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Выдвигать в полном объеме все условия Договора.

IV. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

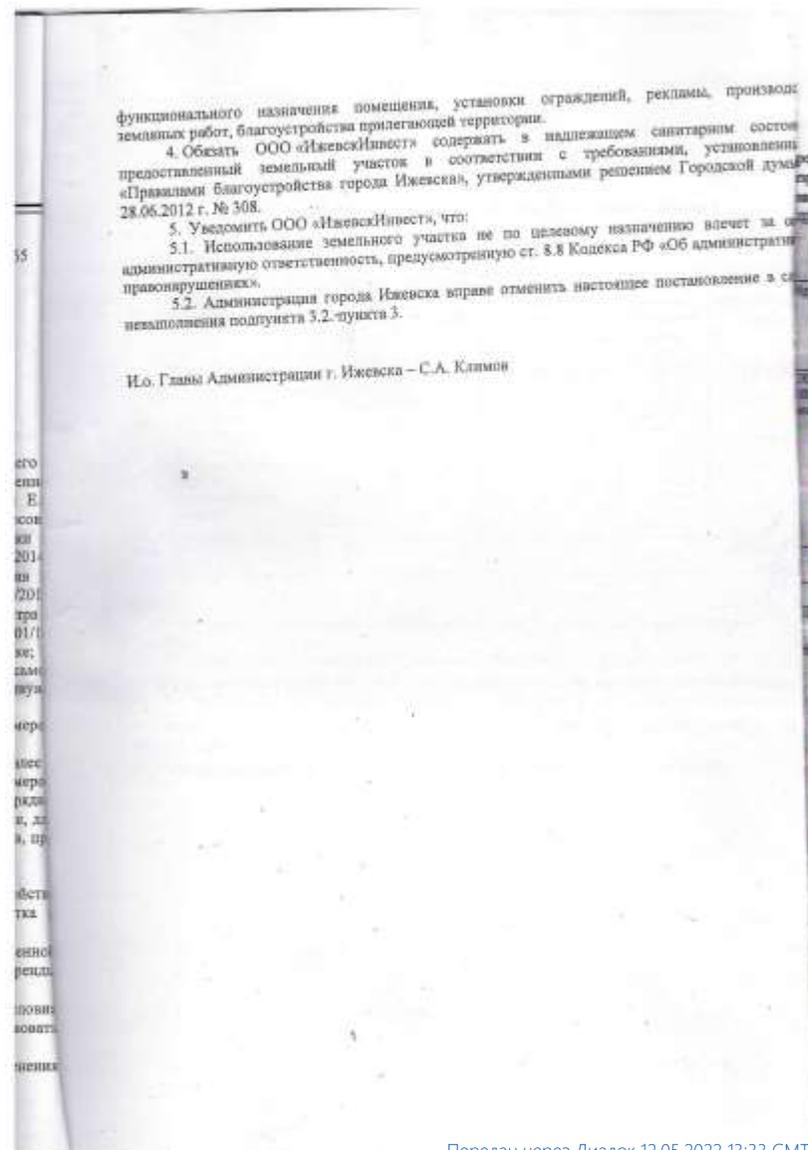
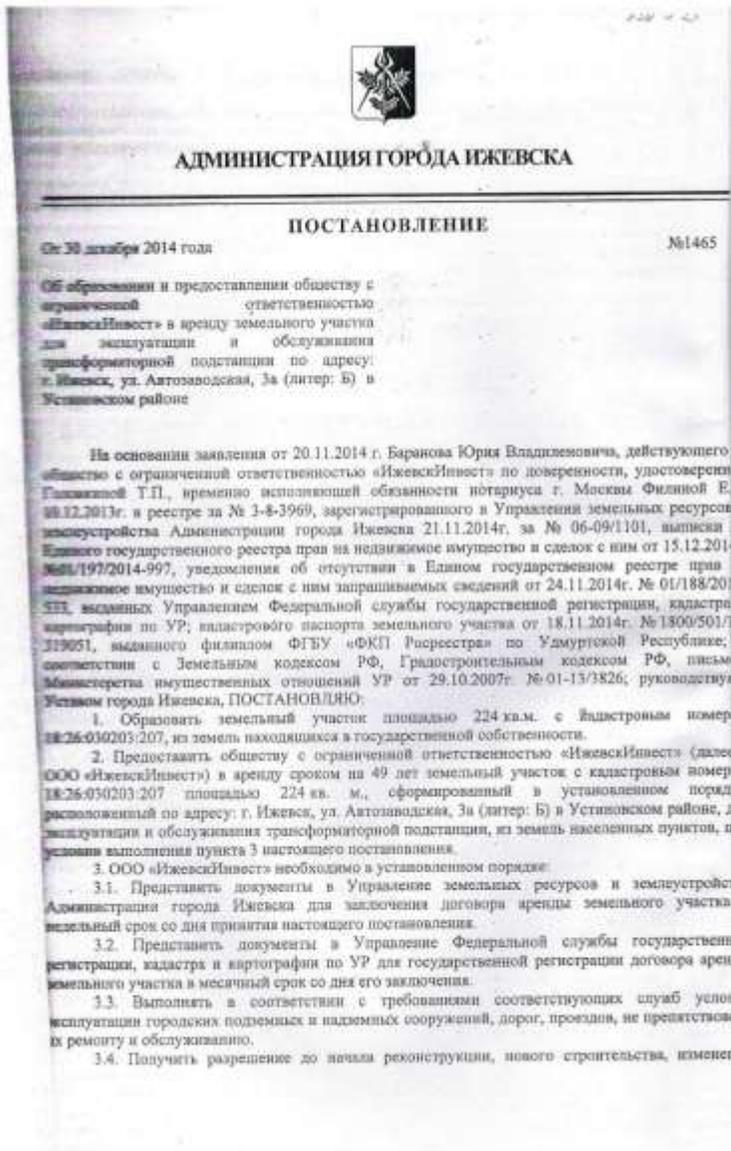
В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

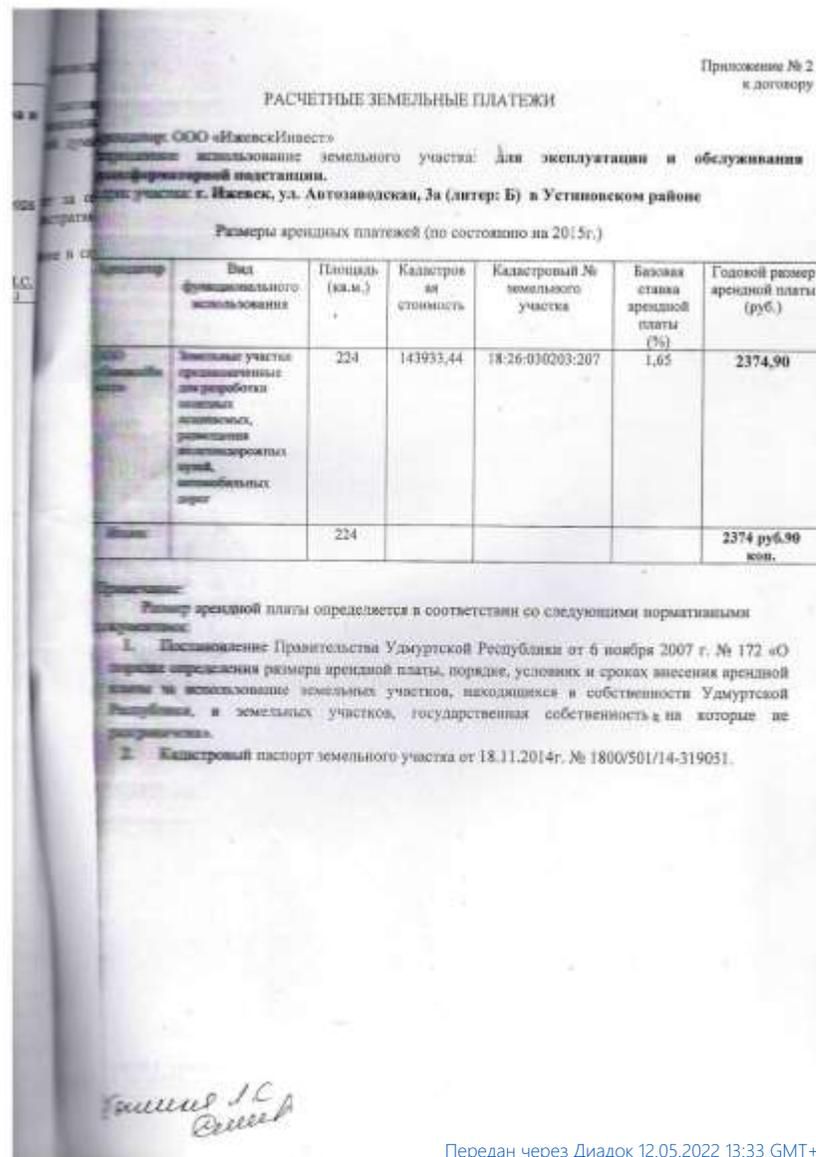
6.3. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного п. 2.6. Договора.

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

6.4.1. В случаях предусмотренных действующим законодательством.







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

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

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

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

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

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

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

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

Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделение - НБ Удмуртской Республики, р/с **4010183020000010001**, ИНН **183114746** / КПП **183101001** (Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска) БИК **049401001**, код бюджетной классификации **903 111 05012 04 0000 120**, код ОКАТО муниципального образования (Городской округ город Ижевск) **94401000000**, код ОКТМО **94701000**.

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

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

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



Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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

за Арендатора:

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

(А.В. Осипов)



Соглашение № 5885/1 от 06.04.2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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

за Арендатора:

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

(А.В. Ковальчук)

(Паров А.И.)



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

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



Приватизация государственной регистрации
добавительного соглашения
Государственный регистратор
Хузина Е.М.
подпись М.П.



ВХ, от 23.12.2021

Соглашение № 5884/2 от 29.09.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли

первичный № 5884 от 27.01.2015г, рег. № 18-18/001-18/001/003/2015-161/01 от 20.05.2015г, земельный участок с кадастровым номером 18-26-030203-207 по адресу: г. Ижевск, ул. Автомободская, За (интер. Б)

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления земельных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска Банниковой Елены Львовны, действующей на основании Положения об Управлении земельных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 116 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

в лице *Председателя Совета директоров ООО «УК «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»* *Иванова В.В. на основании доверенности № 232 от 22.12.2021г.* именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны:

1. На основании заявления ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (ИН № 01-20/13491 от 09.09.2021г.), выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2021г., АО «Альфа-банк» выбывает, а ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» вступает в договор аренды земли. В договор аренды земли № 5884 от 27.01.2015г. внести следующие изменения:

1. п. 1.2, 1.3. Главы I читать в следующей редакции:

«1.2. Границы Участка закреплены в натуре и установлены в соответствии с законодательством.

1.3. На Участке имеется объект недвижимости, принадлежащий арендатору на праве собственности: - ТП-РП, назначение: нежилое, площадь 137,1 кв.м., кадастровый номер 18-26-030203-164.

2. Главу I исполнить в п. 1.5 в следующей редакции:

«1.5. Цель предоставления земельного участка: для эксплуатации и обслуживания объекта недвижимости».

3. п. 2.7. Главы II исключить, п.2.5. читать в следующей редакции:

«2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделении - ПБ Удмуртской Республики Банка России/УФК по Удмуртской Республике г.Ижевск, р/с 0310064300000011300, кор/счет 40102810545370000081, ИНН 183114552 / КПП 183101001 (Управление земельных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) БИК 019401100, код бюджетной классификации 849 111 05024 04 0000 120, ОКТМО 94701000.

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

4. Главу III читать в следующей редакции:

«3.1. Арендодатель имеет право: 3.1.1. Беспрепятственно посещать и обделывать Участок на предмет соблюдения Арендатором земельного законодательства, условий Договора, целевого использования Участка.

3.1.2. Расторгнуть Договор в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора, а так же в случаях предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

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

3.1.4. Требовать погашения задолженности по арендным платежам по настоящему договору с передачей стороны при согласовании договора переуступки (перенайма, лизинга) прав по настоящему договору.

3.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

3.2. Арендодатель обязан: 3.2.1. Передать земельный участок Арендатору.

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

3.2.3. Выполнять в полном объеме все условия Договора.»

5. Главу IV читать в следующей редакции:

«4.1. Арендатор имеет право: 4.1.1. Снять Участок в субаренду в пределах срока Договора, передать права и обязанности по Договору третьему лицу при условии уведомления Арендодателя.

4.2. Арендатор обязан: 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора и соблюдать действующее законодательство.

4.2.2. Исполнять Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.4., 1.5. Договора и в пределах отведенных границ. Соблюдать Правила благоустройства города Ижевска, утвержденные решением Городской думы города Ижевска от 28.06.2012г. № 308.

4.2.3. Обеспечить по письменному требованию в сроки и в порядке указанном в нем, беспрепятственный доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участков, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению прилегающих земель. Осуществлять благоустройство и содержать в надлежащем санитарном состоянии Участки.

В случае, если деятельность Арендатора привела к деградации земель, то Арендатор обязан осуществить разработку проекта рекультивации и рекультивацию земель за счет собственных средств.

4.2.5. Обеспечить Арендодателю и органам муниципального контроля и государственного надзора свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения условий договора аренды и требований действующего законодательства.

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

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

4.2.8. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы об авариях или иных событиях, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.2.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить письменное уведомление Арендодателю. При неисполнении этой обязанности адресом Арендатора считается последний известный Арендодателю адрес, и вся корреспонденция направленная по этому адресу считается полученной.

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

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

4.2.12. Соблюдать требования законодательства в области пожарной безопасности.

6. п. 5.2. Главы V читать в следующей редакции:

«5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета одной трехсотой千юлевой ставки Банка России на ден

используются

7. Глава «5.

установлено исполнить по

Ар 17.08.20

Ар некая часть

П. № 27.01.20

исполнить

Управл АО «Ал

ООО «

ШЕСТИ

Управл по УР

Адрес: 426

Посочи

ОГРН 106

ИН 18311

неуправлен

в земельн

г. Ижевск



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

Проведена государственная регистрация
обременения
Дата регистрации «11» декабря 2021 г.
Номер регистрации 18:26:630203:207-18/072/2021-2
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор прав _____
(Подпись) (Ф.И.О.)



Дата и время регистрации, подписи продавца и государственного
регистратора _____ 3 (Три) _____ листы (ов)
Государственный
регистратор _____



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

Ижевск № 5885 от « 27 » января 2015 г.

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

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

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

I. Предмет и цель аренды

- 1.1. Арендодатель отдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **18:26:030203:206** площадью **47960 кв. м.** (Сорок семь тысяч девятьсот шестьдесят кв.м.), с адресом (адресная ориентиром) г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других лиц, именуемой (ые) в дальнейшем «Участок».
- 1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.
- 1.3. На Участке имеются объекты недвижимости, указанные в приложении № 1 к Договору.
- 1.4. Участок предоставляется для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса.

II. Срок действия Договора и арендная плата *

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на **30.12.2063г.** (включительно) и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.
- 2.2. Арендная плата вносится с 30.12.2014г. (с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка в аренду).
- 2.3. Размер годовой арендной платы (по состоянию на январь 2015 года) за Участок площадью 47960 кв.м. составляет – **2708471 руб. 93 коп.** (Два миллиона семьсот восемь тысяч четыреста семьдесят один руб. 93 коп.).
- ООО «ИжевскИнвест» вносит арендные платежи за пользование земельным участком площадью 37408,8 кв.м. в размере 2112608 руб.11 коп.
- 2.4. Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее **15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября** пропорционально количеству дней в квартале за который осуществляется плата.
- В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.
- 2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытого в Ижевске в отделении - НБ Удмуртской Республики, р/с 4010181020000010001, ИНН 1831114746 / КПП 183101001

Копия выдана
12.01.2015

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

При оформлении платежей и расчетных документов указать в поле «Назначение платежа» номер и дату Договора и период, за который вносятся арендная плата.

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

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

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

2.7. Расчет арендной платы в соответствии с вступающим в законную силу нормативным правовым актом Арендатор производит самостоятельно либо уточняет у Арендодателя правильность расчета арендной платы и причины для перемещения арендной платы, установленных на текущий год.

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

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

III. Права и обязанности Арендодателя

- 3.1. Арендодатель имеет право:
 - 3.1.1. Проводить на территории, отведенной настоящим Договором, все виды работ по ремонту и обслуживанию своей собственности или собственности третьих лиц, расположенные на территории земельного Участка.
 - 3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.
 - 3.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.
 - 3.1.4. Требовать погашения задолженности по арендным платежам по настоящему договору с передаточной стороны при согласовании договора переуступки (перенайма, иессин) прав по настоящему договору. Требовать от Арендатора, соблюдения принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов.
- 3.2. Арендодатель обязан:
 - 3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующего законодательства.
 - 3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

IV. Права и обязанности Арендатора

- 4.1. Арендатор имеет право:
 - 4.1.1. Сдавать Участок в субаренду в пределах срока Договора, передавать права и обязанности по Договору третьему лицу при условии уведомления Арендодателя.
- 4.2. Арендатор обязан:
 - 4.2.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.4. Договора и в пределах отведенных границ.
 - 4.2.2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению



1001. прилегающих земель. Осуществлять благоустройство и содержать в надлежащем санитарном состоянии Участок.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Ответственность Сторон

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

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

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

VI. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

6.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон. С момента государственной регистрации возникновения и расторжения Договора, Договор считается расторгнутым.

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

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

6.3. Дополнения и изменения, 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 Участка химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и стоками водами, зараженными бактериями-паразитическими и карантинными, вредными организмами сверх допустимых норм, а также в иных случаях, предусмотренных земельным законодательством.

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

VII. Особые условия Договора

7.1. При эксплуатации земельного участка соблюдать условия, оговоренные в *Приложении М1*

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

VIII. Прочие условия

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

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

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

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

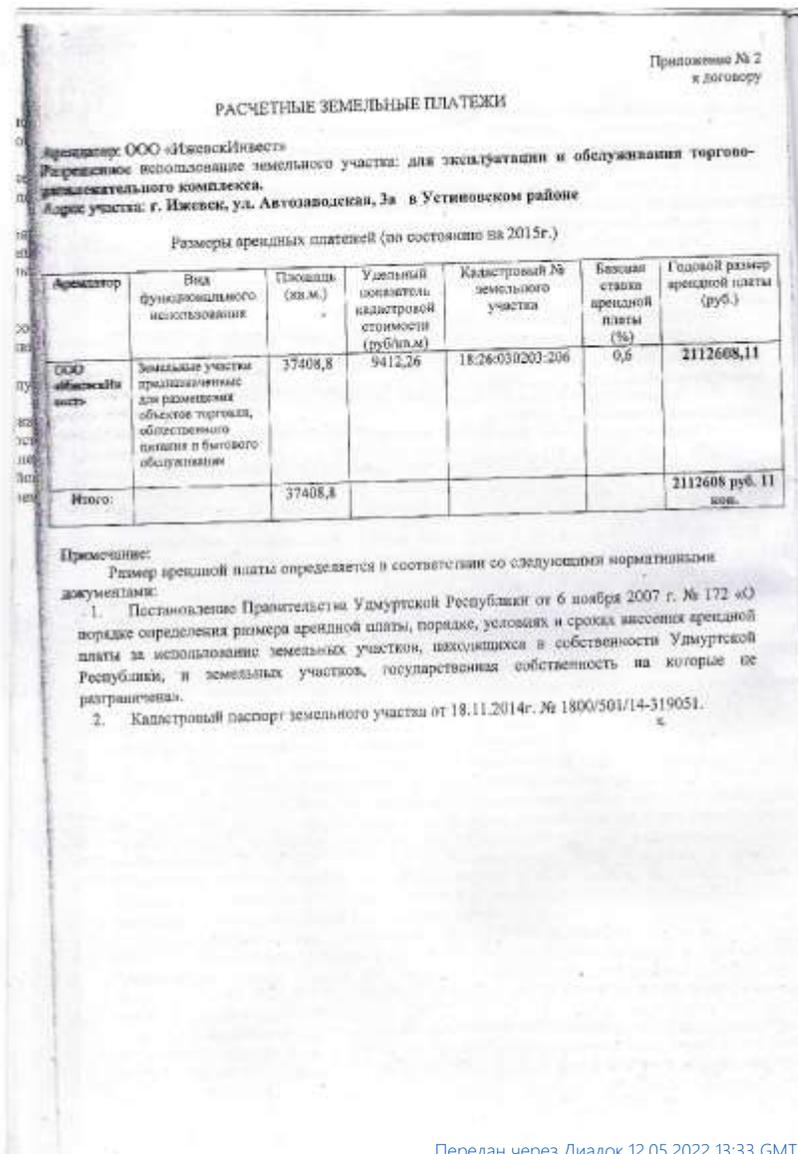
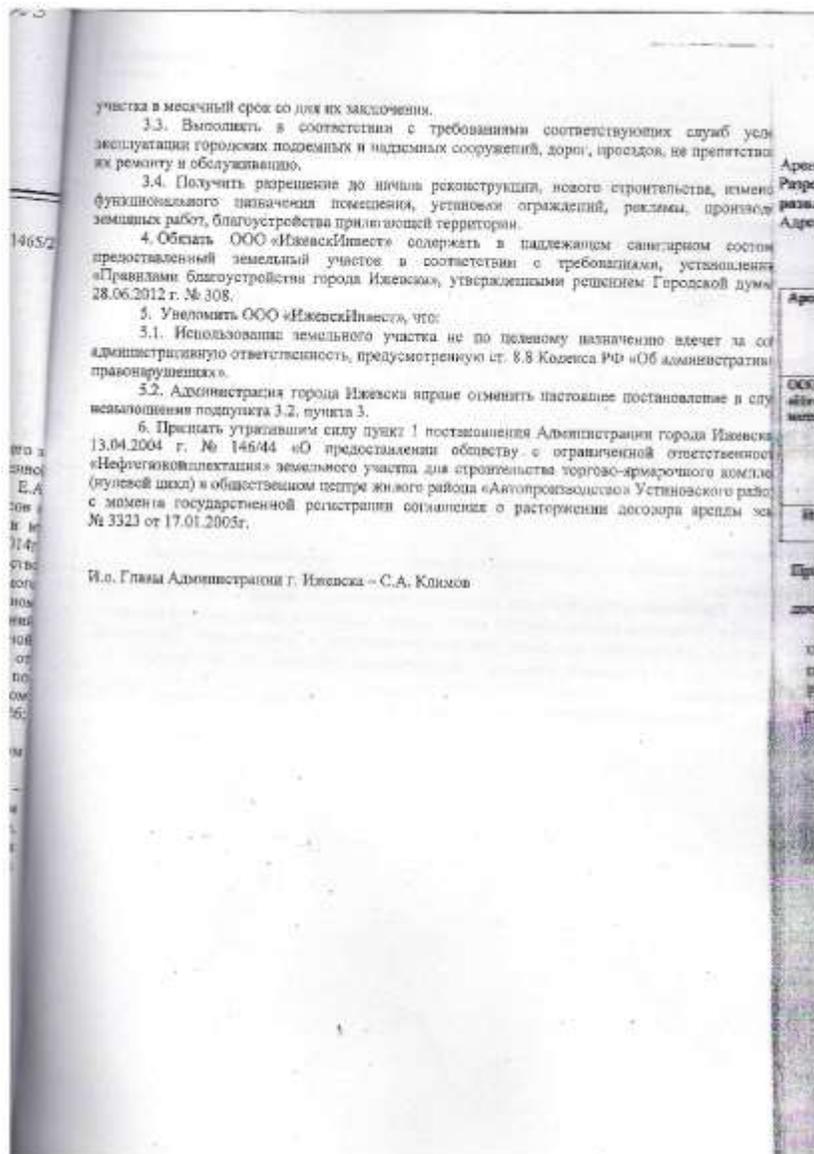
- ООО «ИжевскИнвест» - 1 экз.
- Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска - 1 экз.
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР - 1 экз.

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





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

Номер регистрационного округа: 13
 Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения
 Дата регистрации: 22.10.2015
 Номер регистрации: 44-003/2015-001/026/2015-1402/1
 Государственный кадастровый номер: 44-003/2015-001/026/2015-1402/1
 Хузина Р.М.



Филиал Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»



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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ здание
(тип объекта учета)
 _____ КНС
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

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

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

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

Начальник ПО _____ (Зубкова С.А.)
(Фамилия И.О.)

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



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

Литера	Группа капитальности	Год постройки	Число этажей	возможных элементов					f
				Вид внутренней отделки					
Мат. и н	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 констр.элем. с поправками	Износ, %	% износа в среднем по ф. 7 к стр.б. 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	Железобетонный ленточный	Новое	10	1	10	0	0	
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Новое	5	1	5	0	0	
	б) перегородки	-	-						
3	Перекрытия	чердачные	Железобетонные плиты	62	1	62	0	0	
		междуэтажные	-						
		надземные	Железобетонные плиты						Новое
4	Крыши	Плоская, мягкая кровля	Новое	3	1	3	0	0	
5	Полы	Бетонные	Новое	5	1	5	0	0	
6	Проемы	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	

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

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

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой
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	поправка	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой
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 (коэффициент) по	Коэфф. затрат	Стоимость инвентаризации с поправкой	Код объема работ	Возврат	Износ, %	Действ. стоимость, руб.	
		до таблицы	после таблицы										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
В	КНС	27	14/а	н3	41,5	0,95	-	1,09	1,20	92,32	4769,7	35	166625
Итого												166625	



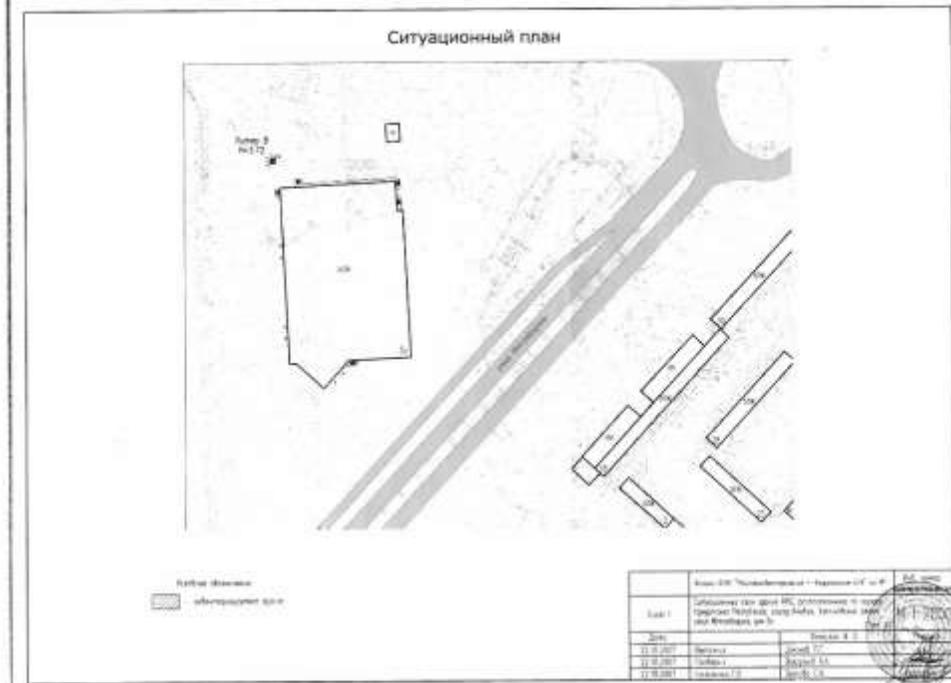
3. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ

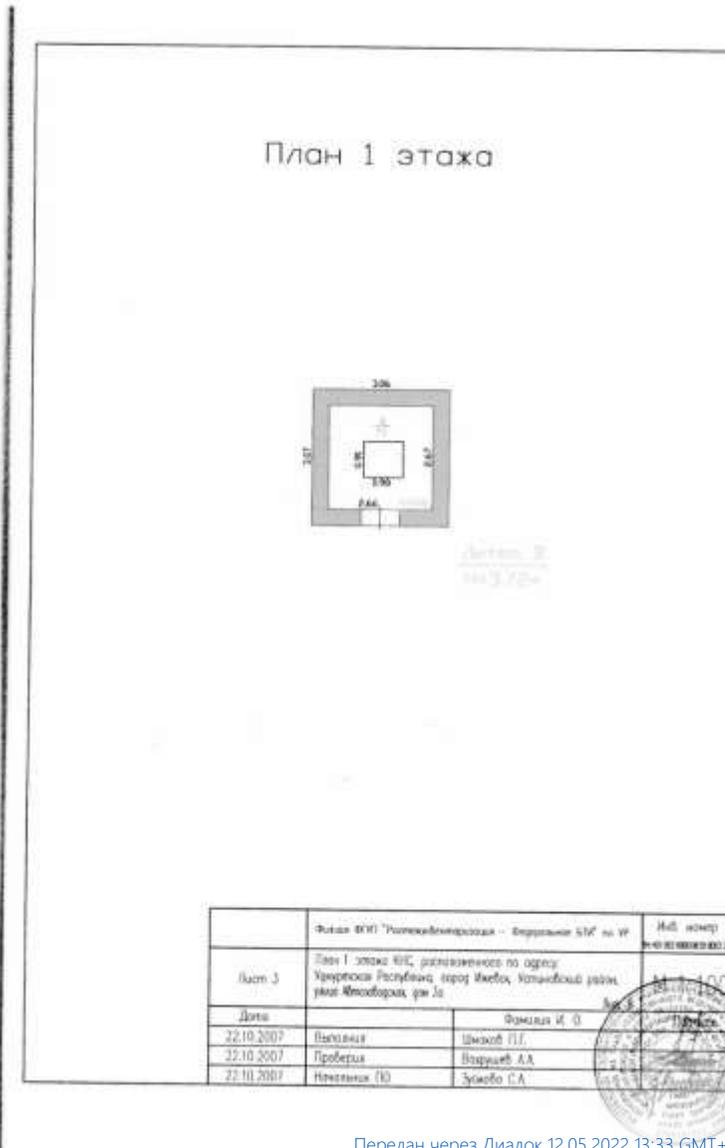
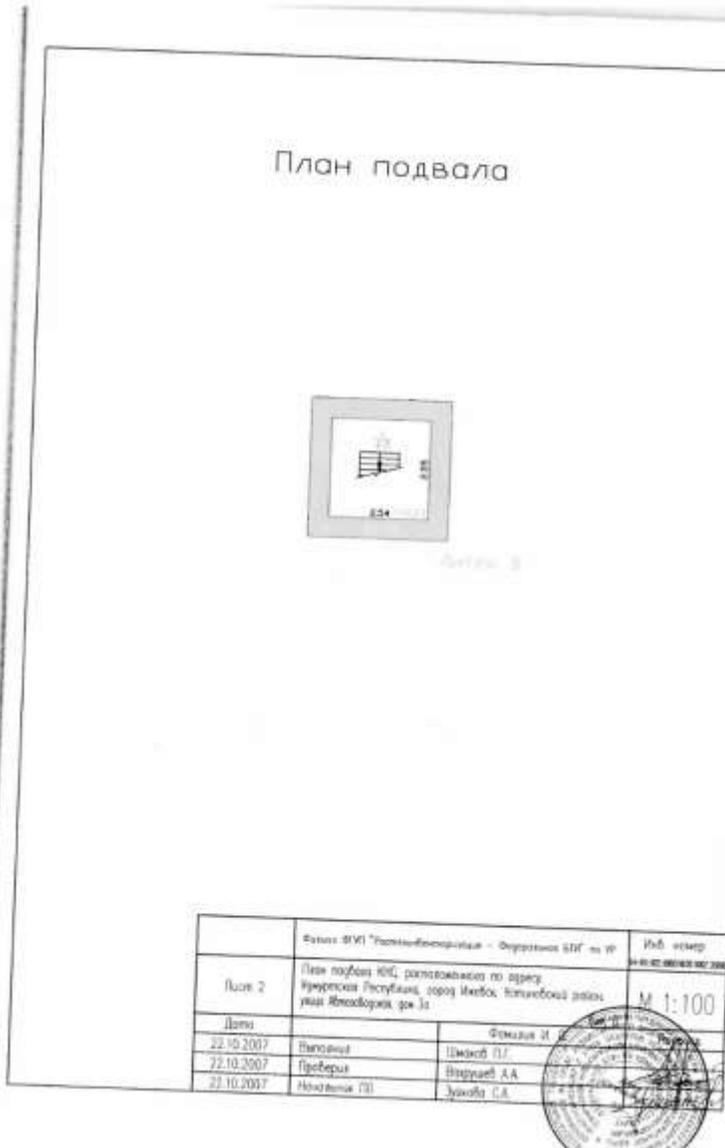
1	Полная балансовая стоимость	
2	Остаточная балансовая стоимость	
3	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007г., руб	166 625,0

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

ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

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





Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 173 из 235



10. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОРТАЛЬНЫМ ПЛАНАМ ЭТАЖА (СТРОЕНИЯ)

Литера по плану	Помещение (наименование помещений (частей))	Торговые		Производственные		Складские		Помещения для бытовых нужд жильцов		Гаражные		Канализационные		Помещения общедомовых нужд жильцов		Прочие	Места общественного пользования	Площадь помещений по инв. Протокол №04/19	Примечание				
		Складские	Производственные	Производственные	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные								
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Помещение																6,5					
		Итого по плану:	6,5															6,5					
		Итого по 1 этажу:	7,1																				
		Всего по этажу:	13,6																				

ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Фамилия И.О. Школов П.Г.	Высота	Полость	Фамилия И.О. Погорелов И.А.	Проверка
22.10.2007					

№ КОМПЛЕКТА КРИВАЯ КОМПЛЕКТ КРИВАЯ КОМПЛЕКТ КРИВАЯ КОМПЛЕКТ КРИВАЯ КОМПЛЕКТ

УЦКН 18

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	Эв	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Кадастровый номер	18:26:050203:163 (инв. №94:401:002:000019620)	

Паспорт составлен по состоянию на 16 апреля 2018 года

Кадастровый инженер _____ (Черных Ю.Л.)
(Фамилия И.О.)



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

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

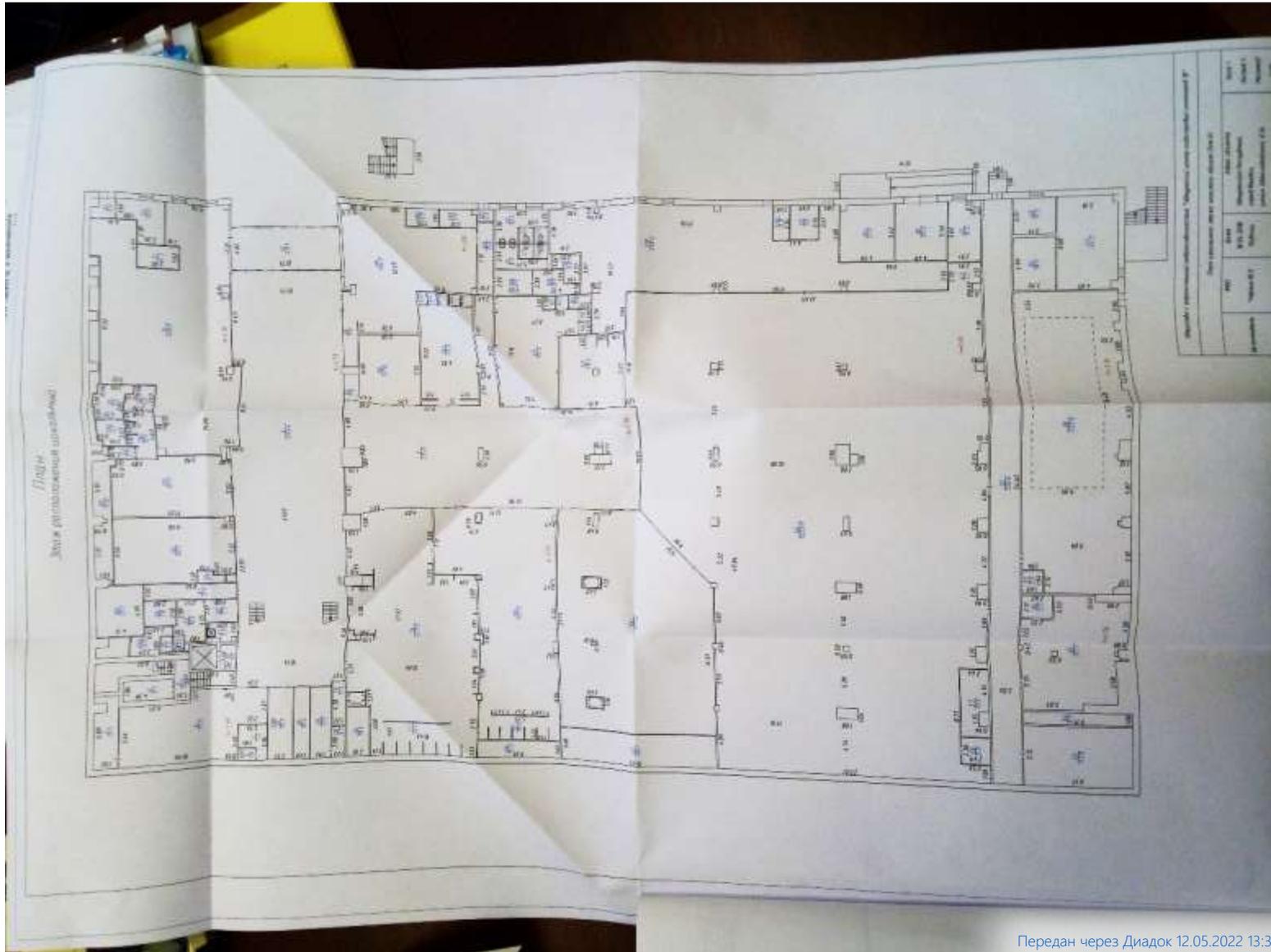
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице				% износа к среднему (пр.7) к гр.В.100	
				Удельный вес по таблице	Потери в удельному весу в %	Удельный 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	
		междустайные	Металлическое						Хорошее
		надплаточные							Хорошее
4	Крыша	Плоская, рулонная кровля	Хорошо	7	1,00	7,00	8	0,56	
5	Полы	Керамическая плитка, англолеум, коррозия	Хорошее	9	1,00	9,00	8	0,72	
6	Прочие	оконные	Витражи ПВХ, ПВХ	9	1,00	9,00	8	0,72	
		дверные	ПВХ, деревянные, металлические						Хорошее
7	Отделка	штукатурная	Обои, покраска, керамическая плитка, полиэфирный пластик	10	1,00	10,00	8	0,80	
		наружная							
8	Сист. и электротехнические устройства	отопление	Централизованное	22	1,00	22,00	8	1,76	
		водопровод	Централизованный						
		канализация	Свои и городскую						
		гор.водоснабжение	Централизованное						
		газоснабжение							
		электроосвещение	Завитая проводка						
лифты	Есть	Хорошее							
телефон	Прочные-вызывные	Хорошее							
видеонабл.									
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

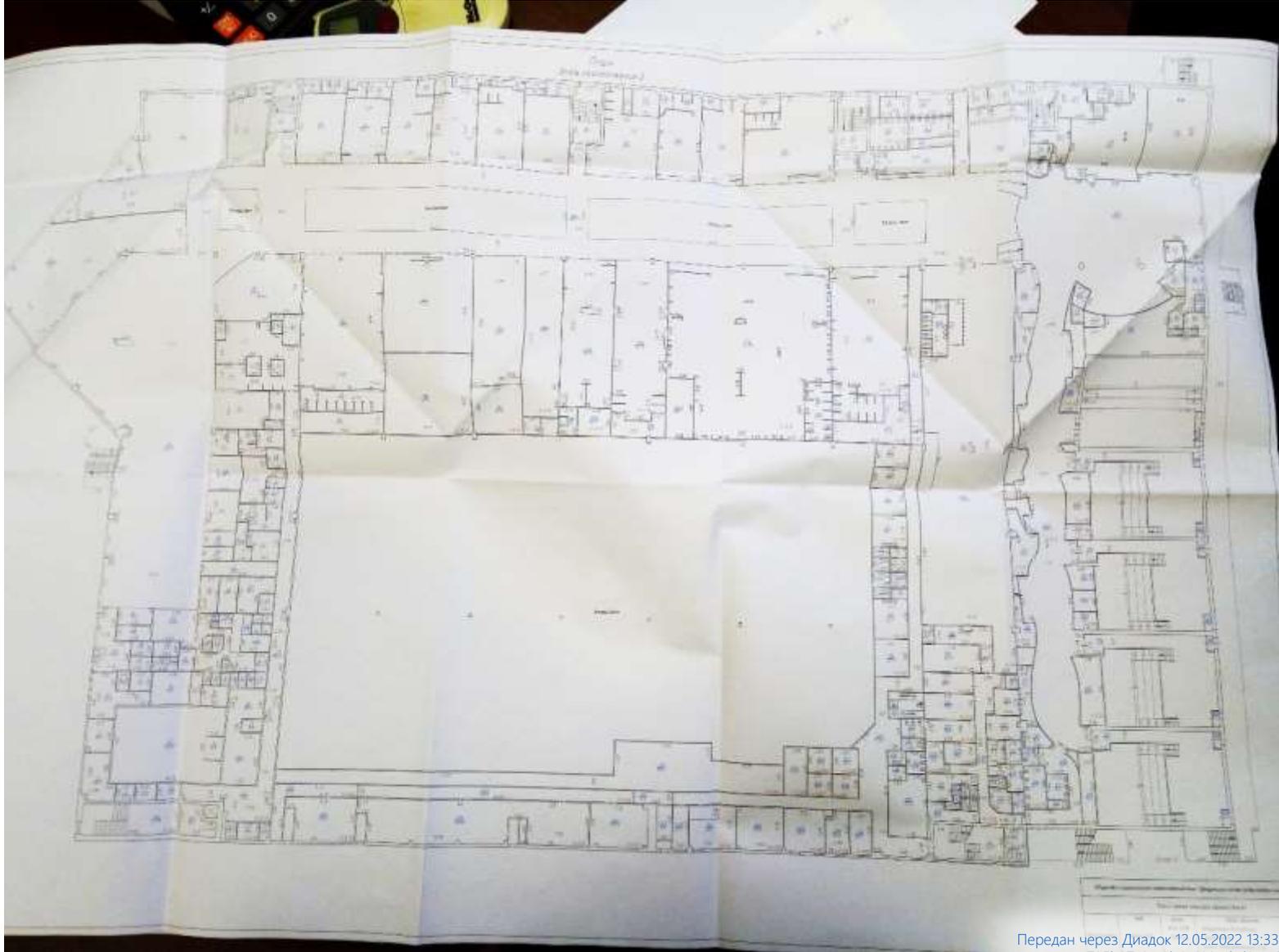
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	потери	Удельный вес с поправками	Литера		Удельный вес по таблице	потери	Удельный вес с поправками
	Гр. кап.					Гр. кап.				
Фундаменты					0,00					0,00
Стены и перегородки					0,00					0,00
Перекрытия					0,00					0,00
Крыша				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





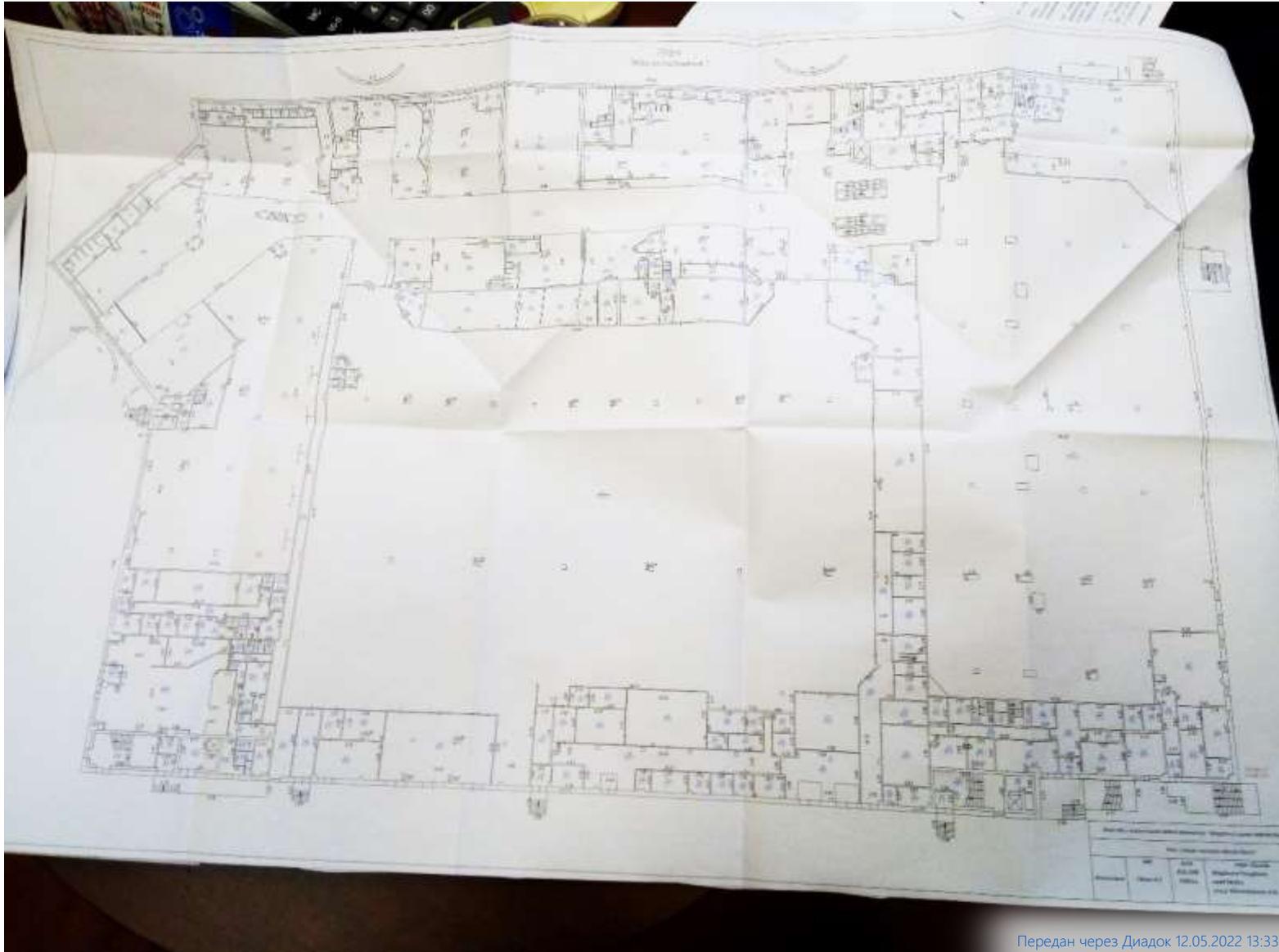
Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 178 из 235





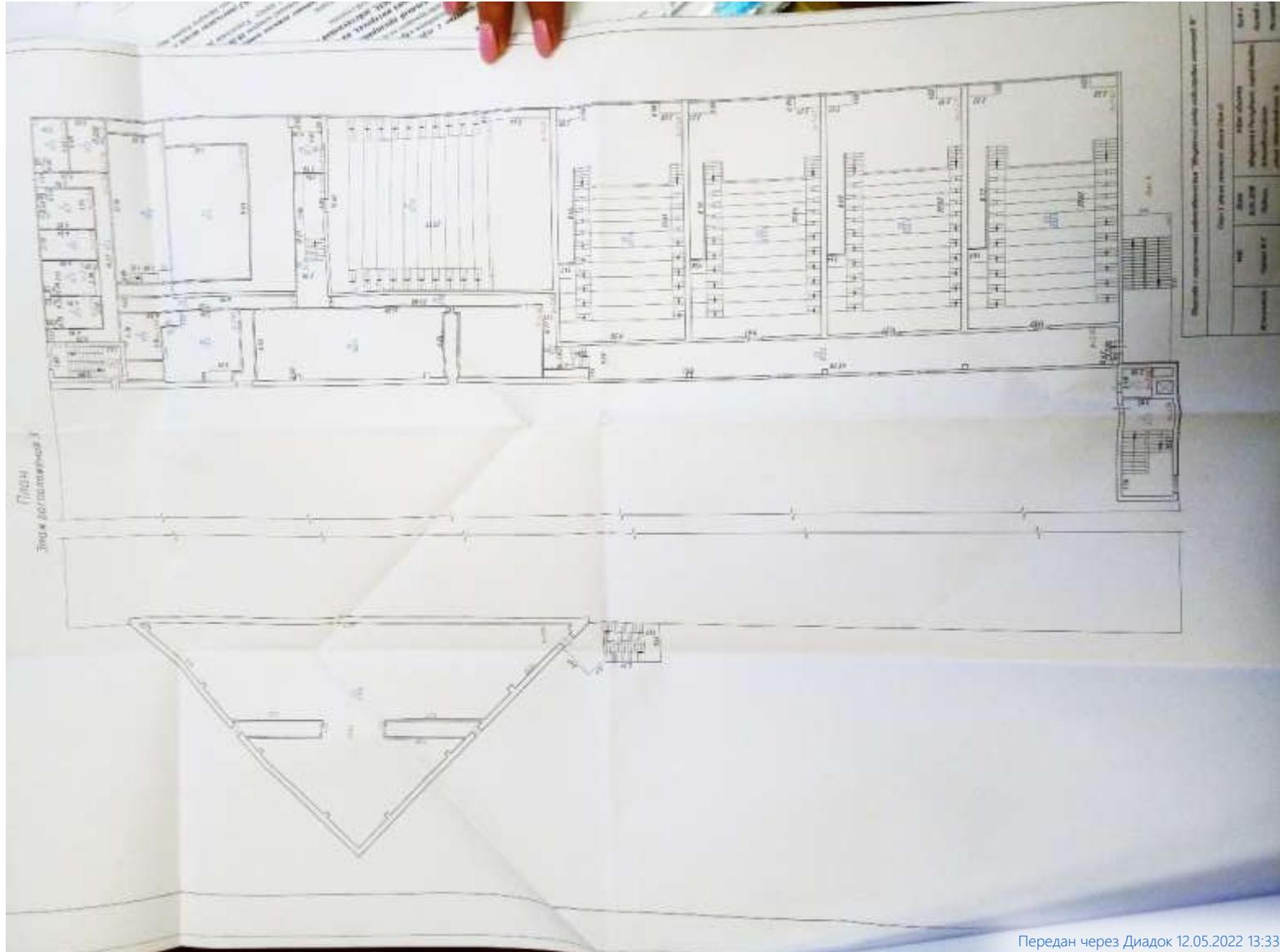
Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 179 из 235





Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 180 из 235





Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 181 из 235



Документы, предоставленные Заказчиком (119/152)

1	Курган	111.1		116
2	Кабановский зал	119.5		2.79
3	Портрет	5.3		2.79
4	Наряды	21.7		1.92
5	Прокортежи	16.3		2.76
6	Кабанов	9.5		2.48
7	Кабанов	6.9		2.48
8	Кабанов	4.6		3.56
9	Склад	81.6		5.56
9b	Половые покрытия		4.9	2.79
10	Ветрени	2.8		2.79
11	Турный зал	31.1	10.0	2.79
11a	Склад		1.6	2.79
11b	Коридор		1.6	2.79
12	Половые покрытия		4.2	2.79
13	Турный зал	131.1		2.79
13a	Вспомогательные помещения		0.6	3.17
13b	Прокортежи		24.6	3.17
13c	Наряды		3.8	3.17
13d	Половые покрытия		38.7	3.17
14	Турный зал		20.5	3.17
14a	Половые покрытия		1.5	3.17
15	Табур		23.5	3.17
16	Турный зал		74.3	3.17
16a	Наряды		2.8	3.17
17	Половые покрытия		3.9	3.17
18	Половые покрытия		7.0	3.17
19	Турный зал		145.1	3.17
19a	Половые покрытия		11.7	3.17

20	Курган	111.1		3.17
21	Экспертиза		17.2	3.68
22	Половые покрытия	9.2	3.8	3.68
23	Прокортежи			3.37
24	Турный зал		11.6	3.37
25	Половые покрытия		7.5	3.37
26	Половые покрытия		6.5	3.37
27	Турный зал		47.5	3.21
28	Половые покрытия		2.8	3.21
29	Половые покрытия		5.2	3.37
30	Турный зал		32.5	3.37
31	Табур		56.2	3.22
32	Ванная		6.8	3.68
33	Туалет			2.86
34	Мусорный			3.72
35	Вспомогательные помещения			3.66
36	Половые покрытия			2.66
37	Наряды			2.66
38	Коридор			3.16
39a	Коридор			3.16
39b	Табур			3.22
40	Экспертиза		12.0	3.19
41	Кабанов			3.19
42	Половые покрытия			3.19
43	Декоративные			3.19
44	Табур		4.3	3.68
45	Половые покрытия		13.6	3.22
46	Половые покрытия		9.2	2.58
47	Склад		14.2	3.19

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 184 из 235



Документы, предоставленные Заказчиком (121/152)

108	Масло сливочное высшего сорта	109	2,89
109	Буряк	54,3	2,06
110	Холодильная камера	8,2	2,00
111	Холодильная камера	11,7	2,00
112	Холодильная камера	16,0	4,20
113	Холодильная камера	40,3	4,20
114	Прочисточная мука	8,3	4,20
115	Табур	3,9	8,30
116	Резервуар	83,4	4,20
117	Холодильная камера	34,8	3,27
118	Резервуар	104,2	3,03
119	Буряк	16,5	2,59
120	Холодильная камера	12,3	2,59
121	Питательное вещество	9,9	2,59
122	Холодильная камера	12,9	2,59
123	Холодильная камера	27,3	2,59
124	Мясо говядины	35,5	2,59
125	Мясо свинины	5,3	2,59
126	Резервуар	13,6	2,08
127	Холодильная камера	9,1	2,95
128	Мясо свинины	5,5	2,08
129	Скотный поил	6,2	2,95
130	Описание технической документации	7,3	2,95
131	Овощной поил	10,1	3,96
132	Бак	6,5	3,42
133	Холодильная камера	7,2	3,01
134	Холодильная камера	6,9	3,01
135	Холодильная камера	11,7	2,48
136	Холодильная камера	4,7	3,01

137	Буряк	11,1	2,95
138	Табур	6,4	2,45
139	Резервуар	171,2	6,45
140	Наливное оборудование	10,2	6,49
141	Буряк	9,3	8,91
142	Прочисточная мука	37,6	6,18
143	Буряк	23,0	6,42
144	Царапан	9,3	2,97
145	Волокна	2,9	3,97
146	Буряк	2,3	2,97
1466	Подобное оборудование	2,8	3,97
1466	Подобное оборудование	1,2	3,07
146	Сарука	10,3	3,97
147	Буряк	15,6	3,97
148	Табур	4,0	2,97
149	Буряк	6,0	2,97
150	Табур	2,5	3,97
1500	Детская коляска	10,3	3,97
150	Универсальный	2,2	2,97
1506	Сарука	1,8	2,97
150	Универсальный	1,8	2,97
1506	Сарука	1,6	2,97
150	Буряк	2,9	2,97
150	Мясо свинины	2,6	2,97
1506	Горючий газ	4,3	2,97
1506	Волокна	2,1	2,97
1506	Подобное оборудование	0,0	2,97
1506	Буряк	15,8	2,97
1506	Мясо свинины	0,0	2,97
151	Буряк	10,4	2,97

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 186 из 235





Документы, предоставленные Заказчиком (130/152)

Ижевские Архитектурно-строительный надзор г.Ижевск

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО № 408

ООО «Ди Ви Ай Ижевск»

Выдано _____
Наименование организации и заказчика (застройщика)

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

На выполнение _____
Указывает виды строительных-монтажных работ в планируемом объекте

_____ г.Ижевск, Удмуртской район,
Общественный центр жилого района «Автопроездистские», ул.Автозащитная

_____ индивидуальная _____ разработана
Проектная документация

_____ Полное наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении (инд. Д 318738 от 24.05.2002г.)
ООО «Архстройпроект»

_____ Технический надзор поручен
Надеждину И.М. – начальнику группы технического надзора

_____ Некоммерческого партнерства «Региональное объединение строителей»
Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении

_____ Авторский надзор поручен
Ермолову А.А. ООО «Архстройпроект»

_____ Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении

_____ Основные этапы работ
Спроектировано-монтажные работы, отделочные работы, благоустройство,

_____ Спроектировано ТП совмещенного с РП согласно генеральному плану
Указываются этапы работ, по окончании которых должна быть поставлена в минимальность выкладки

_____ Объемы участка
Архстройпроект

_____ Срок действия разрешения **11 декабря 2006 года**

_____ Дата выдачи разрешения **28 декабря 2005 года**

_____ Начальник инспекции Архстройнадзора
 Г.Ижевска _____ И.В. Широков

_____ Начальник инспекции Архстройнадзора
 Г.Ижевска _____ А.В. Шароберев

*Разрешение № 408 от 28.12.2005 г.
 зарегистрировано в Удмуртском государственном архиве в Ижевске. Тел. архива 29.10.2006 г.
 № 19.10.2006 г.*

*Лицевой экземпляр Ижевским
 Тел. архива 29.10.2006 г.
 № 19.10.2006 г. 7.58-88-93*



*Разрешение № 408 от 28.12.2005 г. зарегистрировано
 в архиве по 31.12.2005 г. в Ижевском
 Государственном архиве. Тел. архива 29.10.2006
 г. № 19.10.2006 г. 7.58-88-93*



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

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

1. Предмет договора

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

Лот №1. Имуущественный 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 задатка № 6/н от «13» июля 2017 г., засчитывается в счет частичной оплаты цены имущества с момента подписания настоящего договора.

3. Платежи по договору

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

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

4. Передача имущества

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

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

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

5. Ответственность сторон

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

6. Порядок разрешения споров

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

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

7. Заключительные положения

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

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

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

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

7.5. Все расходы, связанные с регистрационными действиями в отношении прав на имущество, иные аналогичные расходы несет Покупатель. Порядок отнесения расходов, связанных с исполнением настоящего договора, может быть установлен 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 /

и.п.

Покупатель

Председатель Правления
АО «АЛЬФА-БАНК»

А.Б. Соколов /

Документы, предоставленные Заказчиком (132/152)

№	Идентификационный номер	Наименование имущества	Средняя рыночная стоимость без НДС, руб.
1	18-18-01/083/2007-071	ИПТ, общей площадью 11,8 квадратных метра, расположенное (объект 1) по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 2-01,152-178 (далее - «Ижевск»). Земельный участок принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости на 04-го декабря 2007г. серия ИА АА №46319, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04-го декабря 2007г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Земельный участок №18-18-01/083/2007-071.	1 900 000,28
2	18-26-03030-177	Нижнее помещение общей площадью 1,911,9 квадратных метра, расположенное по 2 этаж здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 1-06, VII (далее - «Ижевск»). Помещение 2 принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Помещение 1 удостоверенно Свидетельством о государственной регистрации права от 07-го октября 2012г. серия ИА АБ №01906, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03-го декабря 2007г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Помещение 1 №18-18-01/083/2007-064.	41 166 990,94
3	18-26-03030-178	Нижнее помещение общей площадью 1 969,9 квадратных метра, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 1-06, VII (далее - «Ижевск»). Помещение 2 принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Помещение 2 удостоверенно Свидетельством о государственной регистрации права от 07-го октября 2012г. серия ИА АБ №01906, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03-го декабря 2007г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Помещение 2 №18-18-01/083/2007-072.	41 566 072,45
4	18-18-01/083/2007-068	Нижнее помещение общей площадью 3 457,8 квадратных метра, расположенное по 3-му, 3-му этаж здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 2-01,148,149,161,167-172,181-182,193-197,206-215, 3, 6,7,11,14,16-23 (далее - «Ижевск»). Помещение 3 принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Помещение 3 удостоверенно Свидетельством о государственной регистрации права от 04-го декабря 2007г. серия ИА АА №546107, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03-го декабря 2007г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Помещение 3 №18-18-01/083/2007-068.	10 879 661,20
5	18-18-01/083/2007-066	Нижнее помещение общей площадью 2 795,8 квадратных метра, расположенное по 1-му этаж здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 2-01,148,149,161,167-172,181-182,193-197,206-215, 3, 6,7,11,14,16-23 (далее - «Ижевск»). Помещение 4 принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Помещение 4 удостоверенно Свидетельством о государственной регистрации права от 04-го декабря 2007г. серия ИА АА №44319, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04-го декабря 2007г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Помещение 4 №18-18-01/083/2007-066.	71 403 633,08
6	18-18-01/083/2007-067	Нижнее помещение общей площадью 847,7 квадратных метра, расположенное по 2-му этаж здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 1-06, VII (далее - «Ижевск»). Помещение 5 принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Помещение 5 удостоверенно Свидетельством о государственной регистрации права от 04-го декабря 2007г. серия ИА АА №546118, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03-го	17 887 236,45

Приложение №1

№	Идентификационный номер	Наименование имущества	Средняя рыночная стоимость без НДС, руб.
7	18-26-03030-179	ИПТ, общей площадью 11,8 квадратных метра, расположенное (объект 1) по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 2-01,152-178 (далее - «Ижевск»). Земельный участок принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости на 04-го декабря 2007г. серия ИА АА №46319, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04-го декабря 2007г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Земельный участок №18-18-01/083/2007-071.	1 900 000,28
8	18-26-03030-182	Нижнее помещение общей площадью 11 974,60 квадратных метра, расположенное по 1-му, 2-му, 1-му этаж здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 1-07,10,11,12,15-16,17,18,19,190,20, 2 этаж 7-1,10,11,12, 3 этаж 1-05,10,11,21,1 (далее - «Ижевск»). Помещение 7 принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Помещение 7 удостоверенно Свидетельством о государственной регистрации права от 07-го октября 2012г. серия ИА АБ №01906, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03-го октября 2009г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Помещение 7 №18-18-01/083/2009-784.	252 479 968,01
9	18-26-03030-185	Нижнее помещение общей площадью 20,1 квадратных метра, расположенное по 1-му этаж здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 1-06, VII (далее - «Ижевск»). Помещение 8 принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Помещение 8 удостоверенно Свидетельством о государственной регистрации права от 07-го октября 2012г. серия ИА АБ №01906, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03-го октября 2009г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Помещение 8 №18-18-01/083/2009-784.	8 014 842,54
10	18-18-01/083/2007-072	Нижнее помещение общей площадью 3821 квадратных метра, площадью (или условной) номер 18-18-01/083/2007-072, расположенное по 1-му этаж здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номер на поэтажном плане 11,12 (далее - «Ижевск»). Помещение 9 принадлежит Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Помещение 9 удостоверенно Свидетельством о государственной регистрации права от 04-го февраля 2009г. серия ИА АА №621928, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04-го февраля 2009г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Помещение 9 №18-18-01/083/2009-139.	1 838 964,04
11	18-18-01/083/2007-064	Земельный участок площадью 117,7 квадратных метра, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, кадастровый номер 18-18-01/083/2007-064, площадью (или условной) номер 18-18-01/083/2007-064, принадлежащий Заказчику на праве собственности. Регистрации права собственности Заказчика на Земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости на 04-го марта 2012г. серия ИА АБ №000734, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06-го марта 2012г. серия выписка о государственной регистрации права собственности Заказчика на Земельный участок №18-18-01/083/2012-064.	6 482 826,47
12	00000074	Видеонаблюдение	2 209 688,79
13	00000081	Видеонаблюдение	2 106 157,36
14	00	Камера видеонаблюдения	52 321,00
15	00000061	Камера видеонаблюдения	23 487,92
16	00000062	Камера видеонаблюдения	25 487,92
17	00000017	Камера видеонаблюдения	35 181,00
18	00000018	Камера видеонаблюдения	44 496,11
19	00	Камера видеонаблюдения	31 482,00
20	02	Камера видеонаблюдения	53 421,00
21	00000073	Лифт грузовой № 1 ПТ-00104	318 828,00
22	00000074	Лифт грузовой № 2 ПТ-00104	318 828,00
23	00000077	Лифт пассажирский № 1 ПТ-01104	117 366,70



Документы, предоставленные Заказчиком (133/152)

№	Позиционный номер	Наименование имущества	Реализованная стоимость, без НДС (руб.)
24	00000078	100% пакет акций МП "История успеха" (ООО)	1 807 642,18
25	00000079	Металл конструктив 3-й сорт, прокатки 15 тонн	6 970,19
26	00000080	Наружная система вентиляции в здании	16 481,184,00
27	00000081	Наружная система отопления	34 351,80
28	00000082	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
29	00000083	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
30	00000084	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
31	00000085	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
32	00000086	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
33	00000087	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
34	00000088	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
35	00000089	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
36	00000090	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
37	00000091	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
38	00000092	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
39	00000093	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
40	00000094	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
41	00000095	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
42	00000096	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
43	00000097	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
44	00000098	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
45	00000099	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
46	00000100	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
47	00000101	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
48	00000102	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
49	00000103	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
50	00000104	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
51	00000105	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
52	00000106	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
53	00000107	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
54	00000108	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
55	00000109	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
56	00000110	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
57	00000111	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
58	00000112	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
59	00000113	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
60	00000114	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
61	00000115	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
62	00000116	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
63	00000117	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
64	00000118	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
65	00000119	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
66	00000120	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
67	00000121	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
68	00000122	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
69	00000123	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
70	00000124	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
71	00000125	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
72	00000126	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
73	00000127	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
74	00000128	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
75	00000129	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
76	00000130	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
77	00000131	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
78	00000132	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
79	00000133	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
80	00000134	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
81	00000135	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
82	00000136	Системный корабль 1,07*3,62	34 351,80
Итого ЗОТ №:			717 500 000

Продавец
Конкурсный Управляющий
ООО «ИжевскИнвест»
С.А. Капустинский
м.п.

Покупатель
Председатель Правления
АО «АЛЬФА-БАНК»
А.Б. Соколов
м.п.

Приложение 2
к Договору купли-продажи
от «28» сентября 2017 г.

АКТ приема-передачи

г. Ижевск 28 сентября 2017 г.

Конкурсный управляющий, Капустинский Сергей Александрович, действующий на основании Определения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 17.03.2017г. в рамках дела о банкротстве по делу №А71-11170/2015, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и АО «АЛЬФА-БАНК» (именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Председателя Правления АО «АЛЬФА-БАНК» Соколова Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», составили настоящий акт о том, что в соответствии с Договором купли-продажи от 28.09.2017 г. Продавец передал, а Покупатель принял 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.





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

Заказчик:
по запросу
Исполнитель:

Дата составления заключения:
17.12.2020 г.

Оглавление

1. Вводная часть	3
1.1. Объект исследования	3
1.2. Цель исследования	4
2. Исследовательская часть	4
2.1. Общая часть	4
2.2. Описание объекта исследования	4
2.3. Методы обследования	7
2.4. Результаты обследования	8
2.4.1. Фундаменты	8
2.4.2. Несущий остов	8
2.4.3. Ограждающие конструкции	9
2.4.4. Перегородки	9
2.4.5. Крыши	10
2.4.6. Внутренние отделочные и облицовочные покрытия	10
2.4.7. Открытые площадки и подъемные механизмы	11
2.4.8. Лестничные клетки	13
2.4.9. Параметры микроклимата	13
2.4.10. Параметры освещения	14
2.4.11. Система распределения воздуха	14
2.4.12. Система теплоснабжения и горячего водоснабжения	15
2.4.13. Система холодного водоснабжения	16
2.4.14. Система канализации	17
2.4.15. Система электроснабжения	17
2.4.16. Система противопожарной защиты	19
2.4.17. Прочее оборудование	21
2.4.18. Итоговые выводы	23
2.5. Список использованных источников	24
2.6. Приложения	26



1. Вводная часть

1.1. Объект исследования

Нежилое здание, «Торгово-арматурный комплекс» в общественном центре жилого района Автопроездное, г. Ижевск Удмуртской Республики, общей площадью 32789,8 кв. м., площадь застройки 15631,8 м. кв., объем строительства 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	18-26-010311/043
Планировка объекта исследования	Плоская
Назначение объекта исследования	Многофункциональный торгово-арматурный комплекс
Котировка оценки объекта исследования	3, в том числе заездной, отлив
Материал наружных стен здания	Смешан (кирпич и утеплитель)
Год завершения строительства объекта исследования	2007
Площадь объекта исследования, кв. м	32912,4
Строительный объем, куб. м	193674
Площадь застройки, кв. м	15478,9
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект исследования	18-26-010311/046

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

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

На отм. -3.900 (поковый этаж) расположены:
- торговые предприятия (бутики) (Ф3.1);
- гипермаркет цифровой и бытовой техники (Ф3.1);
- островная торговля (Ф3.1).

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

На отм. 0.000 (первый этаж) расположены:
- магазины розничной торговли ТНП со служебными помещениями (Ф3.1);
- ресторан на 75 посадочных мест (Ф3.2);
- помещения гипермаркета со служебными помещениями (Ф3.1);
- бутики (Ф3.1);
- зона островной торговли (Ф3.1).

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

5

На отм. +4.200 (второй этаж) расположены:

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

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



Доступные (Л1)

2.3. Методы обследования

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

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

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

7

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

2.4. Результаты обследования

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

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

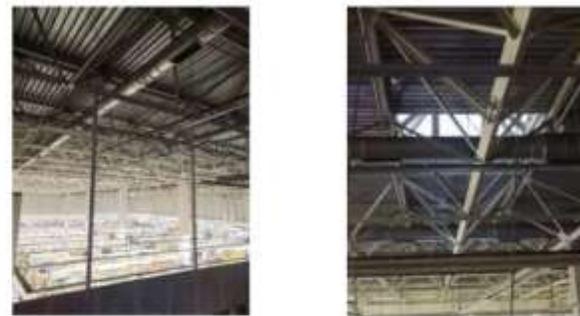
2.4.1. Фундаменты

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



Пример перегородки

9

2.4.5. Кровля

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

2.4.6. Внутренние отделочные и облицовочные покрытия

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



10



Виды входов помещений здания

2.4.7. Открытые площадки и подъемные механизмы

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



Эскалаторы



Вид портала, дверей шахты и кабины лифта

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



Открытые площадки



Вход пандусов для МГН

2.4.8. Лестничные клетка.

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



Лестничные клетки

2.4.9. Параметры микроклимата

Преобладающие помещения 3в категории. Относительная влажность для холодного периода с учетом изменений в 15% не превышает допустимую 60-70%. Температура воздуха 15-20°C с учетом перепадов в 3°C близка к оптимальной 18-20°C. Уровень вентиляции устойчив в поддержании качества воздуха от людей в помещении, технологических процессов и системы отопления. В точках обслуживаемых зон перепады температур, скорость воздуха, изменение относительной влажности не превышают предельные отклонения. Входные группы оборудованы 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 обнаружены. Вентиляционные и дымовые каналы проходными.



Установка приточно-вытяжной вентиляции

Для поддержания оптимальных параметров микроклимата в помещениях арендаторов предусмотрена централизованная система холодоснабжения.

Система холодоснабжения выполнена по двухконтурной схеме с использованием водоохлаждаемых холодильных машин и воздушных охладителей. Для возможности холодоснабжения комплекса здания в зимний период года, без энергозатрат в режиме зимнего холода «free-cooling», предусмотрена установка разборных пластинчатых теплообменников. Теплоносителем вторичного контура холодильных машин является вода с параметрами 7-12 °С. Для работы системы кондиционирования установлены три холодильные машины с водяным охлаждением конденсатора, и три сухих охладителя.

2.4.12. Система теплоснабжения и горячего водоснабжения

В качестве источника теплоснабжения приняты существующие тепловые сети. Тип системы на Объекте – централизованная, независимая, индивидуальный тепловой пункт (ИТП). Двухтрубная схема с нижней разводкой магистральных трубопроводов и горизонтальными ветками для групп помещений. Отопительные приборы – стальные радиаторы. Поражений коррозией, свищей магистральных трубопроводов, стояков, подводов, отопительных приборов не обнаружено. В основных элементах системы: насосах, запорной арматуре, контрольно-измерительной аппаратуре неисправностей не выявлено. На трубопроводах, отопительных приборах, запорно-регулирующей арматуре в санитарно-технических помещениях и пестичных клапанах хомутов, запаков, заварок не обнаружено. Капельные течи в местах врезки запорно-регулирующей арматуры отсутствуют. Для учета тепловой энергии установлен и едан в эксплуатацию для коммерческих расчетов теплоснабжающей организации узел учета тепловой энергии (УУТЭ). Примененная система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией позволяет оптимизировать энергозатраты за счет подогрева подаваемого в здание уличного воздуха помимо теплообменников системы теплоснабжения ещё и системой рекуперации за счет объёма 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 внутритриплощадочного кольцевого водопровода диаметром 200 мм.

В здании предусмотрено два ввода диаметром 150 мм.

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

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



Узел ввода ХВС с водомерной выставкой



Здание КНС отдельного стояка

2.4.14. Система канализации

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

2.4.15. Система электроснабжения

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

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

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



Печенье ТП-РП



Электропитание в здании ТРП



2.4.16. Система противопожарной защиты

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

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

Здание выполнено одним пожарным отсеком. Площадь этажа в пределах пожарного отсека составляет 15320 м.кв.

Здание соответствует II степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0, пределы огнестойкости строительных конструкций приведены ниже.

Элемент конструкции здания	Требуемый предел огнестойкости (мин)
Несущие элементы	R 90
Наружные стены	E15
Межэтажные перекрытия	REI 45
Элементы боковых покрытий:	
- плиты (также с утеплителем)	REI 15
- балки	R 15
Лестничные клетки:	
- внутренние стены	REI 90
- марши и площадки лестниц	R 60



Шкаф управления системой противопожарной защиты.

Пределы огнестойкости противопожарных преград:

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

Пределы огнестойкости и тип заполнения в проемах противопожарных преград:

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

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

Складские помещения и кладовые категорий В1 – В3 по пожарной опасности, технические помещения, электрощитовые, вентиляционные камеры, пожароопасные помещения для нижнего 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.

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

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



Помещенияльная 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

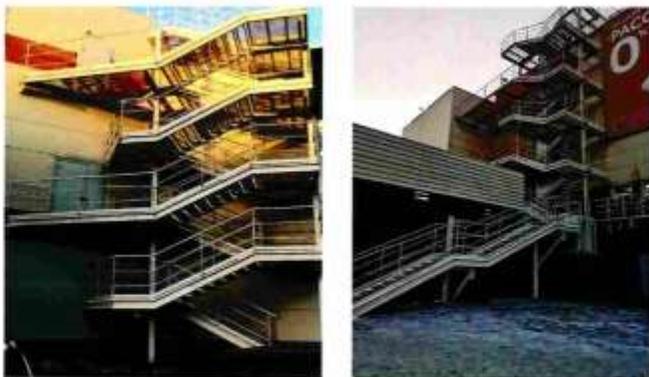


Счетчики посетителей ТРЦ на входных группах



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

24



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

2.6. Приложения

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

25

26

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 214 из 235

Financial
Consulting
Group



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ
117173, Москва, Петушинское д. 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 730-7985
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-ГАРАНТИИ INSURANCE COMPANY
6, Нарьян проезд, Москва 117178
т. (495) 730-3000, ф. (495) 955-2285
mail@reso.ru www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 2029411362

г. Москва

14 сентября 2021 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантии», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора дирекции филиала ВПП-Сторожино – Директора Агентства по работе с заказчиком компания Дана Давыдова, действующего на основании Доверенности № ПР-Д-8762/21 от 10.09.2021 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Альфа-Капитал» Д.У. (далее – «Заказчик»), действующее в качестве исполнительного органа общества «АКТИВНО ШЕСТНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институтными клиентами и административным агентством Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 232/20 от 22.12.2020 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При заключении договора Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретателям»), временными средствами этих случаев убыток и восстановление имущества посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

- а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» СБАО «РЕСО - Гарантии» от 07.05.2019г. (далее по тексту просто «Правила»);
- б) Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»).

Настоящий договор составлен в соответствии с Правилами и Заявлением.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «Застрахованное имущество»):
2.1.1. здание складских конструктивных элементов, нежилого оборудования, внутреннюю отделку, внешнюю отделку общей площадью 137,1 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (кадастровый № 18:26:030203:183), на страховую сумму 8 200 000,00 (Восемь миллионов двести тысяч) рублей.

2.1.2. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 266,1 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (кадастровый № 18:26:030203:183), на страховую сумму 6 533 267,45 (Шесть миллионов пятьсот тридцать три тысячи двести шестьдесят семь и 45/100) рублей.

2.1.3. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 662,3 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (этаж 2-0, кв. 10, 152-178; кадастровый № 18:26:030203:175), на страховую сумму 40 955 369,79 (Сорок миллионов девятьсот тридцать пять тысяч девятьсот шестьдесят девять и 79/100) рублей.

2.1.4. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 13,6 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (кадастровый № 18:26:030203:176), на страховую сумму 1 514 000,00 (Один миллион пятьсот тридцать тысяч и 00/100) рублей.

2.1.5. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 951,0 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (этаж VII, IX, I-III, IV, V, VI, VII, VIII, X, V, II, 12, 24, II, 74, 74a, 75, 75a, 76; кадастровый № 18:26:030203:177), на страховую сумму 48 070 341,11 (Сорок восемь миллионов семьдесят тысяч триста сорок один и 11/100) рублей.

2.1.6. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 7 022,2 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (этаж 3а, 40, 41, I, IX, XII, 34, 37, 38, 38a, 40, 170, 205, 209, 202, VI, VII, VIII, X, V, II, 12, 24, II; кадастровый № 18:26:030203:178), на страховую сумму 48 313 129,74 (Сорок восемь миллионов триста тридцать тысяч сто двадцать девять и 74/100) рублей.

2.1.7. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 3 395,8 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (кадастровый № 18:26:030203:180), на страховую сумму 83 629 136,41 (Восемьдесят три миллиона шестьсот двадцать девять тысяч триста шестьдесят шесть и 41/100) рублей.

2.1.8. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 87,3 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (этаж 1), 11а, 11б, 12; кадастровый № 18:26:030203:181), на страховую сумму 2 169 662,74 (Два миллиона сто шестьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят два и 74/100) рублей.

2.1.9. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 11 909,4 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (этаж 301, 2, 3, 302, 303; кадастровый № 18:26:030203:182), на страховую сумму 294 900 584,59 (Двести девяносто четыре миллиона пятьсот восемь тысяч пятьсот восемьдесят четыре и 59/100) рублей.

2.1.10. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 2 851,9 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (этаж 131-133, 133a, 134-140, 149-152, 152a, 153-161, 167-170, 170a, 171, 171a, 172, 181-184, 184a, 184b, 185, 193-197, 209-215, 6, 7, 13, 14, 16-23; кадастровый № 18:26:030203:183), на страховую сумму 69 487 451,13 (Девяносто девять миллионов восемь тысяч восемьсот семь тысяч четыреста пятьдесят один и 13/100) рублей.

2.1.11. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 6 907,4 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (этаж №1, 2; кадастровый № 18:26:030203:201), на страховую сумму 92 333 030,00 (Девяносто два миллиона триста тридцать три тысячи и 00/100) рублей.

2.1.12. помещения (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 849,1 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а (этаж 142-148, 166, 186, 187, 190-192, 198, 199, 203-205, 216-233; кадастровый № 18:26:030203:210), на страховую сумму 20 876 936,82 (Двадцать миллионов восемь тысяч семьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот三十六 и 82/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 718 581 000,00 (Семьсот семнадцать миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 718 581 000,00 (Семьсот семнадцать миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

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

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противотанковых систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Стойкий взрывчатый и взрывчатый с дымом» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Обрыв по вилкам, разъем, разбитие» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противотанковые действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Стойкое молние. удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.2. Исключения.

3.2. По настоящему договору не применяется страховой риск, страховым случаем и не признается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил, не включенных из страхового покрытия.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автоволокская, д.3а.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 222 760,71 (Двести двадцать две тысячи семьсот шестьдесят и 71/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страхователя.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
«одноразовным платежом до начала действия договора страхования».

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00 часов 16 сентября 2021 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует до 24.00 часа 15 сентября 2022 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 7.1. Страхователь и/или выгодоприобретатель:
7.1.1. в первую очередь настоящим договором обретается в Страховщику с предложением об изменении условий страхования;

Страхователь:

Страховщик:



Документы, предоставленные Заказчиком (151/152)

настоящего договора (описание страховой суммы, срока страхования и т.п.);

7.1.2. в случае отказа от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;

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

7.2. Страхователь обязан:

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователем обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенным признается, во всяком случае обстоятельство, несоблюдение которого в договоре страхования и в законе не отражено;

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

7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способ, обеспечивающий фиксирование факта (с указанием странности) и даты события (обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщаемых Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска).

7.3. При наступлении события, являющегося страховым случаем, Страхователь обязан:

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

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

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

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

7.3.4. сохранять до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (исключая истрекованные и исторазделанные) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменить картину события, являющегося признаком страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями контактных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости увеличения размера ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, являющегося признаком страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографий, видеосъемки или иных способов, позволяющих зафиксировать ущерб до изменения картины события, являющегося признаком страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размера ущерба и иных обстоятельств ущерба, а также, не препятствуя Страховщику, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении и выплате страхового возмещения предоставить Страховщику следующие документы:

7.3.6.1. договор страхования;

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

7.3.6.3. соглашение о передаче на выплату страхового возмещения по результатам рассмотрения документов;

7.3.6.4. документы, подтверждающие факт причинения, характера, фактического объема и стоимость застрахованного имущества на день события, являющегося признаком страхового случая;

7.3.6.5. документы, подтверждающие непосредственный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, являющегося признаком страхового случая;

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

7.3.6.7. перечень поврежденных или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, являющегося признаком страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, являющегося признаком страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, являющиеся объективными доказательствами, необходимые для принятия решения о признании застрахованного события страховым;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для установления Страховщиком принадлежности к нему права требования (уборозащиты) в полном объеме;

7.4. Обязательства Страхователя:

7.4.1. принять участие в оценке имущества и предоставить необходимую информацию перед заключением настоящего договора;

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

7.4.2. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проводить соответствующие обследования Страхователем (выгодоприобретателем) и выданным ему органами и предоставлять Страховщику (Выгодоприобретателю) в выданный срок документы и предоставлять документы и информацию, подтверждающие факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиняемого ущерба;

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проводить соответствующие обследования Страхователем (выгодоприобретателем) и выданным ему органами и предоставлять Страховщику (Выгодоприобретателю) в выданный срок документы и предоставлять документы и информацию, подтверждающие факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиняемого ущерба;

7.4.4. самостоятельно выносить решения и обеспечивать выполнение и предоставлять документы и информацию, подтверждающие факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиняемого ущерба;

7.4.5. обеспечить доступ к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба;

7.5. Обязательства Страхователя:

7.5.1. не предлагать эквивалент в Страховательное и его имущественное положение за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставленные Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Протокол в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком;

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществив вызов эксперта страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю) лист ответственности возмещения (застрахован) в письменном виде (повешение о нарушении принципов события страховым случаем, или повешение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причины отказа).

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

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

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

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости имущества (застрахованного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, полученных за действительного использования, но не выше страховой суммы (лимитов возмещения);

В случае гибели (гибели и гибели) утраты застрахованного имущества в пользу Страхователя. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не выше страховой суммы (лимитов возмещения). При этом на выплату страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче подлежащему выплата на урегулирование (получение) имущества или его остатка.

После выплаты страхового возмещения Страхователь вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению;

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

8.3. При перерасчете восстановительных расходов учитывается износ поврежденного застрахованного имущества, строения, части, узла и детали, возникший в процессе восстановления (ремонта);

8.4. Расходы в целях уменьшения убытка, подлежащих возмещению Страхователем, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанной Страхователем, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

8.5. Страхователь возмещает документально подтвержденные расходы, возникшие в результате страхового случая:

8.5.1. при причинении недвижимого имущества - расходы на восстановление территории от обломков недвижимого имущества в сумм страховой после страхового случая. Указанные расходы компенсируются в пределах лимита процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая;

8.5.2. в случае страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной в договоре соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора;

8.5.3. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (на день страхования), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причиняемого ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости;

8.5.4. В случае возникновения между страховым случаем и причинно и размере ущерба, являясь на стороне истребователя со свой счет (исключая, исключение исключений, произведенной одной стороной, но являясь обязательным для другой стороны);

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

Согласно _____ 4 _____



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

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

10. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном объяснения сторон и условия договора регулируются положениями Закона. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Закона, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложением к настоящему договору является его текстовый файл.

10.3. Все заявления, сообщения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они почтой заказным письмом, телеграммой или доставлены нарочным под расписку по unequivocalным юридическим адресам сторон.

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

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» СПАО «РЕСО-Гарантия» от 07.05.2019г., Страхователь с условиями выписки Приложений ознакомлен и согласен.

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:

Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» СПАО «РЕСО-Гарантия» от 07.05.2019г.

Приложение №2 - Заявления на страхование.

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

Агент / представитель страховщика Дарья Ольга Александровна Ф.И.О. (дан.фил. имя) / наименование (для юр. лиц)	Код: 27136434
---	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

СПАО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Газова, д. 32, стр. 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Пятницкий пр., д. 8

ИНН 7710045520
КПП 771001805
СВ Р/Н 1037500042413
Р/с № 4070181090100000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044523993
Корр. с/ч № 30101110200000000093

Заместитель Директора Департамент ВИП-Страхования
Директор агентства по работе с ключевыми клиентами

На основании Договора № Д-12752/21 от 10.09.2021 г.

М.П.

Страховщик

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО УЖ «Альфа-Кэпитал» Д.У. ЛПНФ неограниченно «АКТИВНО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Юридический адрес: 123801, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН 772814269
КПП 772301001
ОГРН 1027739292387
Р/с 4070181090100001309 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044523595
к/с 30101810200000000093 в АО «Альфа-банк» Москва

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

На основании Договора № Д-1275/20 от 21.12.2020 г.

М.П.

Страхователь



Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для г. Москва (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 234. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Важная информация. В том случае, если у оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в Справочнике

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- площадь и строительный объем;
- сроки проведения ремонтных работ;
- качество проведенных ремонтных работ;
- качество и стоимость используемых для отделки материалов, технологий, оборудования;
- сложность выполнения ремонтных работ;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение.



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		3..5	6..10	6..8	6..7			5..11	5..9
	Тульская область								
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	3..5	4..6	3..6	2..5	2..4	2..4	2..5	1..3
	Московская область (торговые цели)	4..5	3..6	3..5	4..5	5..6	6..8	6..9	4..8
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	3..5	3..6	4..7	4..6	4..7	4..6	4..8	2..5
	Московская область	4..6	4..7	5..9	5..8	6..10	7..10	8..12	6..10
	Помещения (здания)								
1	Производственные								
	Иркутск	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9	
	Киров	4..7	5..8	5..8	6..9			4,5..5,5	
	Москва	4..5	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10
	Санкт-Петербург	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10	
2	Торговые								
	Иркутск	4..7	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3
	Киров	4..6	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7	
	Москва	4..6	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8
3	Офисные								
	Москва	3..5	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11	6..12
	Иркутск	4..7	4..6	*	*	*	3..5	4..6	
	Санкт-Петербург	4..8	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10	
4	Гостиницы								
	Москва	7..9	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9	9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..9	8..10	9..11	8..10	*	9..11	9..12	8..16

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст. 149 НК РФ	НДС не облагаются
2.	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст. 149 НК РФ	
3.	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст. 146 НК РФ	
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст. 149 НК РФ	
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст. 146 НК РФ	
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст. 146 НК РФ	
7.	Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке,	Ст. 146 НК РФ	



Справочник оценки недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

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

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%
Объекты свободного назначения	8.4%	7.7%	9.2%

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

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

Справочник оценки недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

Результаты обработки представлены в таблицах ниже. В таблицах приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков и сотрудников банков, могут находиться значения прибыли предпринимателя.

Таблица 17. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	17,5%	16,1%	18,9%
2. Торговые объекты	20,0%	18,6%	21,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	16,2%	18,8%

Таблица 18. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	17,5%	10,0%	25,0%
2. Торговые объекты	20,0%	11,6%	28,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	9,4%	25,6%



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

© КО-ИНВЕСТ 2020

242 **ФУНДАМЕНТЫ**

ФУНДАМЕНТ ПОД ВОЗДУХОСОРНИК **КС-9**

ОПИСАНИЕ: Фундамент под воздухосорник
Емкость 3 или 5 м3

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
03.06.033.0001				Руб. на 1 фундам.	70 469

ФУНДАМЕНТ ПОД КОМПРЕССОР **КС-9**

ОПИСАНИЕ: Для установки в отдельной стойке компрессорной

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

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
03.06.033.0002	Производительность 180 м3/ч			Руб. на 1 фундам.	63 048
03.06.033.0003	Производительность 60 м3/ч			Руб. на 1 фундам.	40 739

ФУНДАМЕНТ ПОД ИНВЕНТАРНОЕ УСТРОЙСТВО ДЛЯ РЕЗИНЫ ТРАНСФОРМАТОРОВ **КС-9**

ОПИСАНИЕ: - Мониторинг железобетон

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
03.06.033.0004	Грузоподъемность 25 т			Руб. на 1 портал	454 081
03.06.033.0005	Грузоподъемность 42 т			Руб. на 1 портал	653 448
03.06.033.0006	Грузоподъемность 65 т			Руб. на 1 портал	840 071

ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ И ТРУБОПРОВОДЫ

ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ И ТРУБОПРОВОДЫ **КС-12**

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

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
03.06.033.0001				Руб. на 1 м	187 939

НАТЕРНЫЕ ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ **КС-10**

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

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
03.06.033.0002				Руб. на 1 м	107 924

ШКАФЫ

ШКАФ К - VI - V ОТГОЛОЩЕЙ ЛИНИИ ИЛИ ВВОДА КРУН 6 - 10 КВ **КС-11**

ОПИСАНИЕ: - Шкафы К - VI - V отголовой линии или ввода КРУН 6 - 10 кВ наружной установки, включая заземление, фундаменты и кабельные лотки в распределительных шкафах

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
03.06.033.0001				Руб. на 1 шт.	16 581

3. **242** **МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2020**
 * Отличающийся параметр в группе

Справочник: оценка недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

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

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Объекты классов А,В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%
Объекты свободного назначения	8.4%	7.7%	9.2%

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

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



← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendopri... 🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#) ⚙️

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

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

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

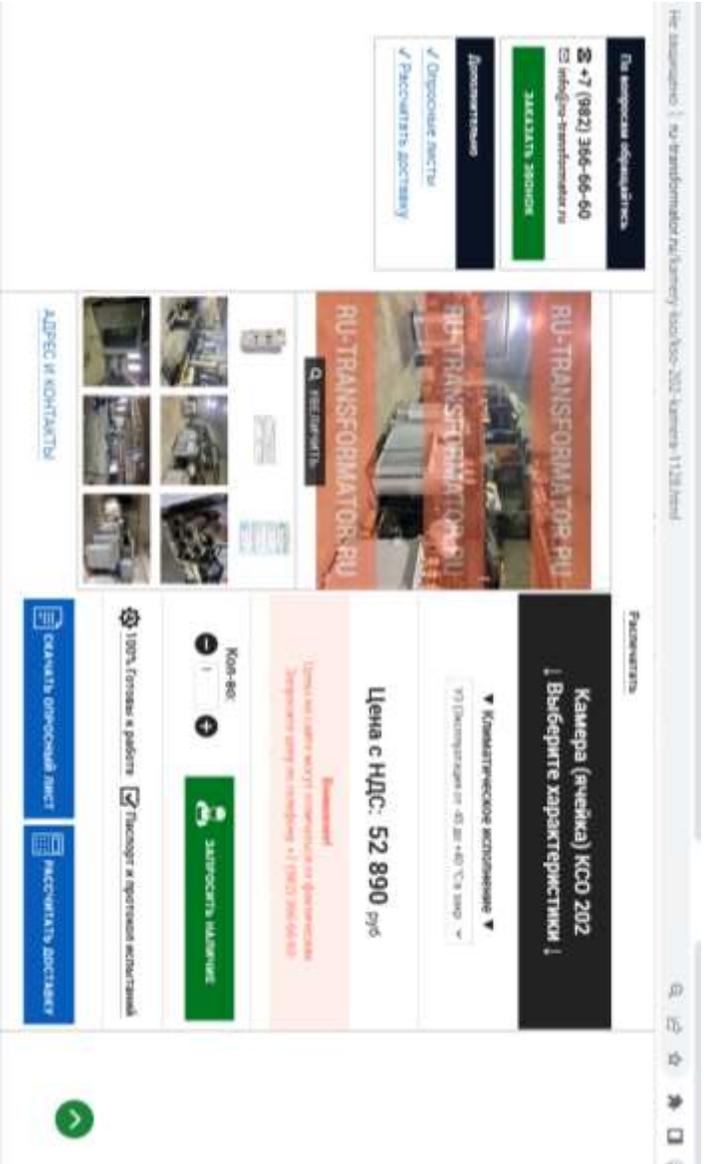
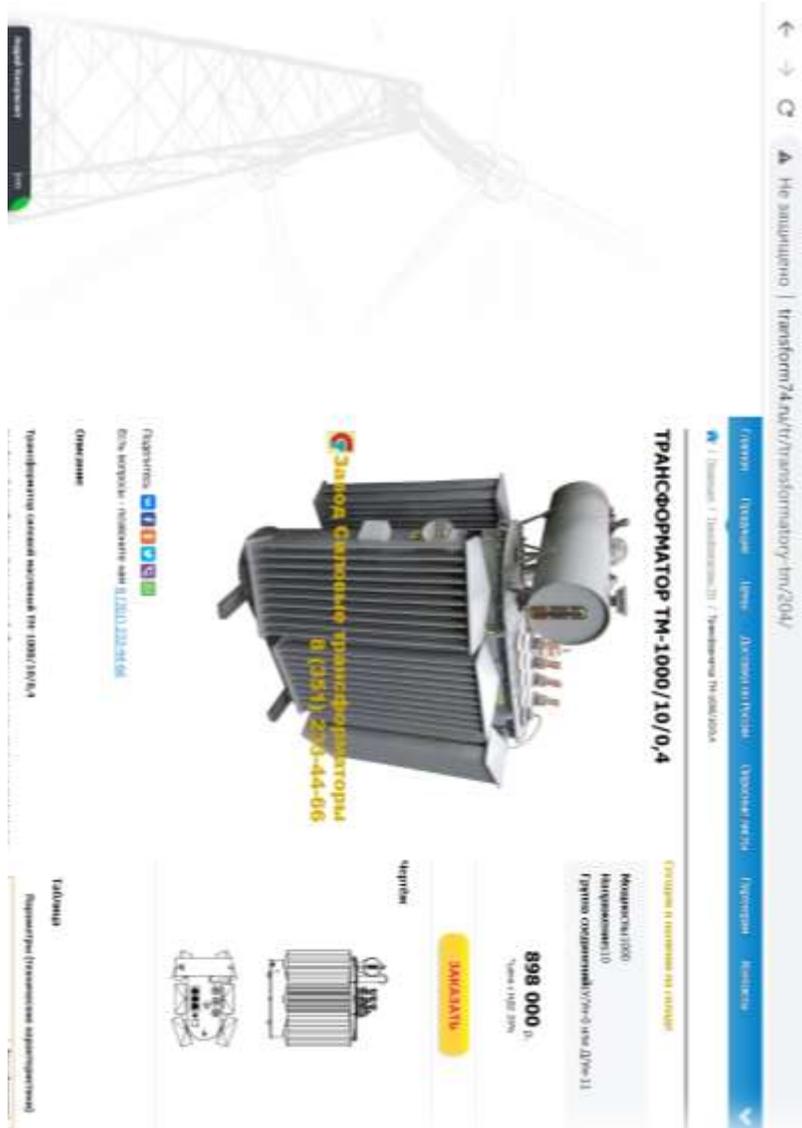
* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

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

01.04.2022

← Назад Вперед →

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



Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
 735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
 Страница 223 из 235



Канализационный насос Grundfos SEV65.80.40.2.5.DG 99450875
 Артикул: SEV65.80.40.2.5.DG 99450875

Описание и характеристики
 Недорогой и компактный канализационный насос с вертикальным валом для канализации в частных домах, квартирах и на дачах. Подходит для подключения к канализационной системе с диаметром 100 мм. Подходит для подключения к канализационной системе с диаметром 100 мм. Подходит для подключения к канализационной системе с диаметром 100 мм.

Описание | **Характеристики** | **Документация** | **Отзывы (0)**

Канализационный насос Grundfos SEV65.80.40.2.5.DG 99450875

328 920 P
 Цена с НДС 20%

Доставка и оплата
 Доставка по России от 1000 руб.
 Оплата: Активные Windows

1 399 263 P.
 ПОСМОТРЕТЬ
 ДОПОЛНИТЕЛЬНО

Модель: Multifit MDG 09.3.2
 Производитель: Grundfos
 Страна производства: Германия
 Артикул: 97901137
 Гарантия: 2 года
 Наличие: Под заказ

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
 735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
 Страница 224 из 235



Расчет дохода от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям

№ пом	Арендатор	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	февр.22	мар.22			апр.22
1				132,60													-	-	
3				53,70													-	-	
4	Форма 18 ПРО ООО	07.07.2020	16.06.2021	81,20	12 600	12 600											-	-	
5	Торговые технологии ООО	07.05.2019	14.03.2022	48,40	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	721 644
6	ДНС Альтаир ООО	01.06.2017	31.05.2022	1536,66	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	8 959	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 051	15 444 577
7				858,10													-	-	
10	Исмоилов Фаррух Камолович ИП	11.12.2020	31.05.2022	71,60	11 116	11 116	11 116	11 116	11 116	14 728	14 728	12 347	14 728	14 728	14 728	10 800	10 800	12 551	898 669
11	Шаркан-трикотаж ТД ООО	17.04.2017	31.05.2022	78,03	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	1 386 448
12				52,38	10 800												-	-	
13				191,72													-	-	
2	Александров Кирилл Михайлович ИП	23.10.2020	26.08.2022	50,20	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	9 000	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	11 957	600 240
9	Нуркаев Фанис Нумухаметович ИП	15.08.2017	14.03.2022	7,70	16 108	16 108	16 108	16 108	16 108	16 108	16 108	16 108	16 108	16 108	16 914	16 914	16 232	124 989	
8	Демидас Арсения Дмитриевна	22.12.2020	22.11.2021	5,00	36 000	36 000	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524					-	-	
101	Адидаас ООО	01.09.2008	31.12.2023	304,10	15 714	14 679	13 926	18 462	15 506	13 297	12 081	10 467	14 583	13 122	7 880	5 254		12 914	3 927 218
102	Куликов Дмитрий Петрович ИП	16.09.2020	26.08.2022	87,30	24 630	24 630	19 250	19 250	19 250	19 250	19 250	19 250	19 250	19 250	12 000		12 000	18 962	1 655 416
103	Фактор ООО	01.04.2012	31.03.2029	198,00	13 305	22 037	22 662	22 004	12 506	19 372	16 839	12 052	17 064	17 064	16 364	16 364	16 364	17 230	3 411 620
104	Ведрёв Александр Иванович ИП	01.06.2017	31.05.2022	23,86	26 847	26 847	26 847	26 847	26 847	26 847	26 847	23 715	26 847	26 847	26 847	26 847	26 847	26 607	634 832
105	СВ Ритейл ООО	04.05.2021	17.05.2026	91,50	44 446	40 678	40 678	40 678	40 678	40 678	40 678	32 242	40 678	40 678	40 678	40 678	40 678	40 319	3 689 178

Источник: анализ Исполнителя



Расчет дохода от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям

№ пом	Арендатор	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)													Среднее значение в месяц	Годовое значение
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	февр.22	мар.22	апр.22		
106	Алькор и Ко ООО	03.12.2007	31.03.2050	180,20	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	2 409 166
107	Солнечный свет ООО	05.04.2016	19.08.2023	172,00	23 694	23 694	23 694	23 694	22 326	22 326	22 326	18 172	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	22 428	3 857 538
108.1	Поляшова Дина Сергеевна ИП	18.12.2020	30.11.2021	81,84	33 732	33 732	33 732	33 732	33 732	33 732	33 732	29 797	33 732	33 732	16 866	51 610	34 744	33 585	2 748 593
108.2				213,86														-	-
109	Линзочки ООО	13.07.2017	31.07.2022	38,10	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	1 394 847
110	Асколепова Е.А. ИП	18.05.2021	17.04.2022	50,30		18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	15 900	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	17 825	896 598
111	М.видео Менеджмент ООО	03.12.2007	18.01.2022	3277,00	7 469	7 469	7 469	7 469	7 469	7 469	7 469	7 469	7 469	7 469	#####	7 469	7 469	7 469	24 474 373
112	ПУНКТ ООО	21.05.2021	27.04.2022	30,70			20 197	20 197	20 197	20 197	20 197	20 197	20 197	20 197	20 197			20 197	620 040
113	Борисов Константин Юрьевич ИП	23.08.2019	01.06.2022	36,90	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	28 620	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 109	1 184 831
114	Поляшова Дина Сергеевна ИП	18.12.2020	30.11.2021	50,60	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	48 670	55 098	55 098	27 549	82 647	55 098	54 604	2 762 954
115	Золотарев Виктор Митрофанович ИП	11.08.2020	11.06.2022	102,70	11 685	13 340	11 685	11 685	11 685	11 685	11 685	9 798	11 685	11 685	11 685	11 685	11 685	11 667	1 198 177
116	Ритейл ООО	20.12.2012	30.09.2021	97,00	12 130	12 130	14 399	17 328	17 328									-	-
117	Ритейл ООО	20.12.2012	31.03.2022	97,00	14 824	16 233	17 901	28 009	21 607	15 001	16 330	13 071	22 710	20 626	14 884	20 344	14 742	18 175	1 763 007
118	Черных Нина Ивановна ИП	01.04.2015	31.05.2022	103,90	20 789	20 789	20 789	20 789	20 789	20 789	20 789	20 789	20 789	20 789	11 880	19 512	10 603	19 222	1 997 169
119	Мухаметов Артур Фаизович ИП	22.03.2021	21.03.2024	54,40	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	1 436 160
120	РЕ Трэйдинг	25.03.2020	24.07.2030	1398,80	5 172	6 889	5 791	6 369	7 957	6 633	5 347	3 360	6 710	5 597	5 380	5 521		5 894	8 244 228
121	Адидас ООО	01.09.2008	31.12.2023	215,40	12 836	10 519	12 814	13 519	18 058	12 593	11 988	8 293	11 656	13 153	8 960	8 046		11 870	2 556 745
122	РЕ Трэйдинг	25.03.2020	24.07.2030	0,00														-	-
201	Новый Книжный М ООО	11.03.2013	31.03.2023	281,70	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	4 573 011
202	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	24.09.2020	22.08.2022	261,90	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	8 836	9 600	9 600	9 600	9 600	9 696	9 549	2 500 776
203	Хусаенова Ильгиза Габдуллоевна ИП	20.12.2016	31.05.2022	86,60	18 000	18 000	18 000	18 000	20 878	20 878	20 878	17 062	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 592	1 610 057

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00

735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 226 из 235

Financial

Consulting

Group



Расчет дохода от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям

№ пом	Арендатор	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	февр.22	мар.22			апр.22
204	Чазов А.Ф.ИП	04.08.2021	09.07.2022	72,80					14 400	14 400	12 096	14 400	16 800	8 400	25 200	16 800	15 312	1 114 710	
205	Футурама ООО	01.10.2014	31.08.2022	69,50	21 356	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	14 856	18 000	18 000	18 000	18 900	18 085	1 256 942	
206	Форма 18 ПРО ООО	15.06.2021	15.05.2022	72,20			14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	11 942	14 200	14 200	14 200	14 200	13 995	1 010 421	
207	Стерхов Андрей Саватеевич ИП	01.05.2017	30.06.2022	72,50	18 305	18 305	18 305	18 305	12 000	12 000	15 000	12 556	15 000	15 000	15 000	15 000	15 367	1 114 135	
208	Патрушева Татьяна Григорьевна ИП	24.04.2017	30.06.2022	73,40	14 714	16 794	16 924	18 375	16 284	14 714	14 714	11 281	16 149	16 149	14 714	16 035	11 444	15 253	1 119 579
209	ТВОЕ ООО (Глушков)	04.07.2013	27.08.2021	73,10	14 610	21 408	15 795	15 163	11 656						20 667	14 400	16 243	1 187 341	
210	Новоселов Денис Сергеевич ИП	14.08.2019	31.12.2021	90,60	26 400	26 400	26 400	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200			-	-	
211	Машковцева Мария Васильевна ИП	11.09.2020	11.07.2022	71,60	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	10 256	12 000	12 000	8 368	8 368	11 307	809 587	
212	Лебедев Василий Александрович ИП	11.03.2021	11.02.2022	71,70	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	10 256	12 000	12 000	8 368	8 368	11 307	810 717	
213	Гулийев Васиф Абдулла Олгы	01.05.2020	28.02.2022	144,70	17 964	21 750	19 641	21 620	26 014	19 255	24 580	22 091	26 410	15 116	13 704	18 215	8 293	19 589	2 834 472
214	Волкова Наталья Игоревна ИП	01.06.2017	31.05.2022	44,50	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	23 791	29 654	29 654	29 654	29 654	29 203	1 299 541	
215	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	15.10.2018	16.06.2022	60,30	19 525	19 525	19 525	19 525	19 525	19 525	19 525	16 025	19 525	19 525	19 525	19 721	19 721	19 286	1 162 959
216	КФ Алмаз ОАО	09.07.2010	15.07.2030	2292,90	2 224	2 224	3 664	3 664	3 664	3 664	348	680	3 370	534	534	1 810	534	2 070	4 746 783
217	Кит ООО	01.09.2016	31.03.2022	841,80	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	555 588
218	Самджи ООО	10.07.2015	10.07.2027	239,90	7 455	8 922	7 259	6 086	9 265	7 528	4 880	2 918	4 745	3 413	3 567	6 272	5 757	6 005	1 440 614
219	Глория Джинс ОАО	01.05.2011	31.05.2022	507,60	6 654	12 234	9 322	6 275	6 220	5 152	3 660	2 488	4 984	2 837	2 697	3 034	1 891	5 188	2 633 582
220	Русских Татьяна Александровна ИП	19.08.2020	30.06.2022	163,50	14 847	14 847	14 847	14 847	14 847	14 847	14 847	12 439	14 847	14 847	14 847	14 847	14 662	2 397 264	
221	Компания ПЕЛИКАН ООО	06.06.2012	31.05.2022	157,30	23 624	19 072	19 072	19 072	23 624	23 624	23 624	19 168	23 624	23 624	23 624	23 624	22 231	3 496 931	
222	Николаева Елена Степановна ИП	20.03.2018	25.02.2022	109,70	5 469	5 469	5 469	5 849	9 020	5 469	5 469	5 249	5 469	5 469	5 469	5 469	5 469	5 755	631 297
223	Киселев Сергей Александрович ИП (Королева Е.А.)	01.06.2015	31.03.2022	166,00	13 095	16 385	12 000	12 000	13 155	13 155	13 155	11 141	13 155	13 155	13 155	13 155	13 066	2 168 989	
224				284,20															

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 227 из 235

Расчет дохода от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям

№ пом	Арендатор	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)													Среднее значение в месяц	Годовое значение
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22		
225	Остин ООО	03.12.2007	03.12.2022	267,20	14 820	14 820	14 820	14 820	14 820	14 820	15 045	12 058	15 045	15 045	15 045	15 045	15 045	14 712	3 930 936
226	КФС Ижевск ООО	08.07.2013	31.07.2023	220,00	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	16 997	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 069	4 195 171
229	Абдулазизова Хуснидахон Икрамжановна ИП	11.10.2019	20.09.2022	55,20	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	8 511	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	11 732	647 586
230	Вольнова Алена Олеговна ИП	23.09.2019	30.06.2022	42,20	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	9 615	405 769
231.1	Огородов Алексей Леонидович ИП	11.10.2019	20.07.2022	25,50	18 000	18 000	18 000	18 000	12 600	12 600	12 600	9 000	12 600	12 600	5 850	2 845	12 600	12 715	324 233
231.2	Самджи ООО	25.11.2019	30.09.2021	15,10	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125								-	-
233	Кардаполова М.С. ИП	01.12.2016	31.05.2022	81,00	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	4 524	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	23 666	1 916 935
235	ИжМарт ООО	10.08.2015	10.04.2022	310,70	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	2 739	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 073	954 772
227	Абдулазизова Х.И. ИП	21.10.2021	630.09.2022	52,20								1 220	1 220	1 220	1 220	1 220		1 220	63 705
232				43,50														-	-
234				18,50														-	-
236-237	Уткина Ольга Леонидовна ИП	21.04.2021	02.04.2022	199,00		5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	2 700	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 810	957 190
238	Мамедов Рашад Низами оглы ИП (Зарипова Д. ИП)	18.06.2020	22.04.2022	28,60	6 294	6 294	6 294	6 294	6 294	6 294	6 294	6 294	6 294	6 294	3 147	9 913	6 608	6 354	181 731
239	Люмма Ритейл Групп ООО (Красноперова Г.Н. ИП)	22.12.2020	12.12.2021	8,50	28 800	28 800	28 800					28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	244 800
240	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	20.11.2020	22.09.2022	3,50	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	7 200	7 200	6 910	24 185
241	Исмоилов Фаррух Камолович ИП	07.04.2021	06.03.2022	11,60	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	62 640
228.1	Самджи ООО	01.10.2021	31.08.2022	9,20								5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	47 150
	ЭнергоЭкоТех ООО	20.08.2021	19.07.2022	137,10								19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	2 640 000

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 228 из 235

Financial
Consulting
Group

Расчет дохода от сдачи в аренду торговых островков и части земельного участка

№ по м	Арендатор	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	февр.22	мар.22		
1	Александров Кирилл Михайлович ИП	21.10.2020	21.10.2021	9,72	72 000	72 000	55 556	55 556	55 556	72 000	72 000	36 000	55 556	55 556	12 203	12 203	52 442	509 734
2	Альтаир ООО	20.12.2016	31.07.2022	5,40	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	369 030
3	Байрак Николай Борисович ИП	18.03.2021	17.02.2022	1,00	84 000	84 000	84 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	113 400	102 877	102 877
4	Бобылев Кирилл Владимирович ИП	23.03.2021	27.02.2022	3,60	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000				-	-
5	Борисов Андрей Сергеевич ИП	01.12.2019	18.11.2021	1,00	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000					-	-
6	Борисова Оксана Эриковна ИП	20.12.2016	31.07.2022	5,90	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	56 480	68 461	68 461	68 461	38 898	38 898	62 991	371 649
7	Борисова Оксана Эриковна ИП	13.12.2017	31.07.2022	7,20	54 915	54 915	54 915	54 915	54 915	54 915	45 305	54 915	54 915	54 915	55 000	55 000	54 189	390 161
8	Быстров Андрей Александрович ИП	19.12.2017	19.07.2022	17,00	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	10 068	12 203	12 203	12 203	12 203	12 039	204 665	
9	Ведерникова Анна Алексеевна ИП	28.02.2020	25.04.2022	10,00	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	35 640	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	42 618	426 185
10	ВТБ 24 Банк ПАО "Ижевский" ф-л №6318	16.03.2017	31.07.2022	1,00	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	93 026	88 937	88 937
11	Датабанк Акционерное общество	20.12.2016	30.06.2022	1,00	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	134 002	134 002	134 002	134 002	134 002	134 002	134 002	116 823	116 823
12	Демин Виктор Ефимович ИП	20.12.2016	31.07.2022	2,00	35 400	35 400	35 400	35 400	35 400	35 400	29 205	35 400	35 400	35 400	19 800	19 800	32 523	65 047
13	Заварзин Андрей Анатольевич ИП	01.10.2018	31.05.2022	1,00	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	52 231	49 076	49 076
14	Заварзин Андрей Анатольевич ИП	20.12.2016	30.06.2022	1,00	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	11 987	92 898	92 898	92 898	86 674	86 674
15	Заварзин Андрей Анатольевич ИП	01.06.2017	30.06.2022	1,00	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322
16	Заварзин Андрей Анатольевич ИП	17.08.2017	26.03.2022	1,00	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424
17	Загидуллин Александр Назимович ИП	20.08.2019	26.05.2022	5,74	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	67 265	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	80 436	461 700
18	Зиятдинова Эльмира Халилевна ИП	15.06.2020	14.04.2022	2,50	178 365	178 365	178 365	178 365	178 365	178 365	178 365	178 365	178 365	89 182	275 040	183 360	179 325	448 313
19	Компания Фламинго ООО	01.09.2016	30.09.2021	18,50	62 237	62 237	62 237	62 237	62 237	62 237	62 237	51 346	62 237	62 237	62 237	62 237	61 399	1 135 890
20	Лотереи Москвы ООО	13.07.2020	20.05.2022	4,00	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	360 000
21	Паздерин Алексей Юрьевич ИП	20.12.2016	31.07.2022	6,00	61 245	61 245	61 245	61 245	61 245	61 245	50 527	61 245	61 245	61 245	61 245	61 245	60 420	362 522

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 229 из 235

Financial
Consulting
Group

Расчет дохода от сдачи в аренду торговых островков и части земельного участка

№ пом	Арендатор	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение		
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22			апр.22	
22	Плахотько Вадим Юрьевич ИП	12.07.2017	31.07.2022	4,00	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	122 034
23	Порсев Илья Анатольевич ИП	20.12.2016	30.06.2022	17,40	20 306	20 306	20 306	20 306	20 306	20 306	20 306	20 306	20 306	20 306	20 306	13 213	13 213	19 214	334 330	
24	ПРОФ-КО ООО	20.12.2016	30.06.2022	12,00	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	33 559	33 559	33 559	33 559	56 793	681 512
25	Пыжьянова Алевтина Сергеевна ИП	20.12.2016	30.06.2022	10,00	33 559	33 559	33 559	33 559	33 559	33 559	33 559	27 686	33 559	33 559	33 559	18 559	18 559	30 800	307 999	
26	Рубиновский Борис Александрович ИП	20.12.2016	31.08.2022	2,50	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	12 203	12 203	48 814	48 814			42 157	105 393	
27	Сбербанк ПАО	20.12.2016	31.07.2022	2,50	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600		57 600	144 000	
28	Старков Виталий Владимирович ИП	20.12.2016	31.07.2022	1,00	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	10 705	107 054	107 054
29	Строгонов Алексей Олегович ИП	26.02.2021	31.05.2021	5,74	91 986	91 986													-	-
30	Тадж-Махал ООО	07.10.2020	24.08.2022	10,00	36 000	36 000	9 000	9 000	9 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000			28 636	286 364	
31	Тимофеев Александр Леонидович	02.02.2021	18.01.2022	6,16	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	59 400	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	71 031	437 550	
32	Тинькофф Банк АО	15.06.2018	17.02.2022	1,00	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034
33	Шанин Николай Игоревич ИП	14.05.2021	13.04.2022	21,50			11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	5 581	16 744	11 163	11 163	240 000
34	Шляпников Илья Александрович ИП	17.07.2017	31.07.2022	5,00	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	55 373	67 119	67 119	67 119	70 475	70 475	66 731	333 657	
35	Мазуренко ИП	01.03.2022	30.04.2022	1,00												84 000	84 000	84 000	84 000	
36				10,00														-	-	
37				1,50														-	-	
38				1,00														-	-	
39				2,00														-	-	
40				3,00														-	-	
413У	Сбербанк ПАО	20.12.2016	31.07.2022	1,25													57 600	57 600	72 000	
423У	Грязнов Алексей Рудольфович ИП	01.08.2016	31.08.2021	60,00	6 720	6 720	6 720	6 720	6 720						95 104	7 392	6 832	409 920		
433У	НТС ООО	10.08.2017	31.05.2022	180,00	3 234	3 234	3 234	3 234	3 234						71 275	3 396	3 261	586 971		
443У	Старков Олег Сергеевич ИП	25.08.2017	08.09.2021	40,00	9 153	9 153	9 153	9 153	9 153									9 153	366 102	
453У	КазаньЭкспресс ООО	21.03.2022	10.03.2023	32,00															154 880	

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 230 из 235

Financial
Consulting
Group

230

Расчет дохода от сдачи в аренду торговых островков и части земельного участка

№ пом	Арендатор	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)													Среднее значение в месяц	Годовое значение
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	фев.22	мар.22	апр.22		
123	РТК АО	01.03.2017	неопр.срок	33,10	16 156	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 186	800 541
124	Иванова Ольга Сергеевна ИП	16.02.2021	15.01.2022	24,00	12 000	13 200	13 200	13 200	13 200	13 200	13 200	11 176	13 200	13 200	13 200	13 200	9 000	12 629	303 093
125	Поздеев А.С. ИП	04.08.2021	30.09.2021	51,50			10 800	10 800	10 800	10 800								-	-
126	Ижстройка ООО	08.02.2021	11.01.2022	22,50	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700				-	-
127	Солодянкин Андрей Дмитриевич ИП	04.06.2020	23.04.2022	35,60	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	10 256	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	427 200
128				39,50														-	-
129	Скорняков С.Ю. ИП	08.06.2021	07.05.2022	38,50			12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	10 256	12 000	12 000	12 000	6 000	6 000	10 751	413 895
130				72,50														-	-
131	Балахонцева О.П. ИП (ООО Грузчиков)	28.05.2021	11.10.2021	18,10			13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	2 617	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	240 006
132	Фукурама ООО	01.03.2017	неопр.срок	107,00	7 524	7 524	8 529	8 529	8 529	8 529	8 529	7 595	8 529	6 952	6 952	6 952	6 952	7 817	836 455
133	Рич Фэмили ООО	23.12.2019	14.01.2025	3525,22	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	21 574 346
135				1381,26														-	-
162-189	ТЭД Групп ООО	19.11.2021	28.10.2021	133,20								903	1 220	1 220	1 220	1 220	3 600	1 564	208 340
236-245				147,70														-	-
246-247				63,30														-	-
248	Активо Инвест ООО	15.07.2021	01.07.2022	10,10					5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400		5 400	54 540
251				180,70														-	-
248	Активо Инвест ООО	01.04.2022	28.02.2023	102,90													3 600	3 600	370 440
	Касаткина Анастасия Геннадьевна ИП	01.03.2017	неопр.срок	4,00	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	144 000
	Галичева Кристина Олеговна ИП	12.08.2020	13.06.2022	1,00	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000
	Чижиков Юрий Сергеевич ИП	01.04.2017	неопр.срок	16,00	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	29 813	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	540 000

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 231 из 235

Financial
Consulting
Group

Расчет дохода от маркетинга

№ пом	Арендатор	Дата окончания договора	Дата договора	Площадь м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)								Среднее значение в месяц	Годовое значение					
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21			дек.21	январ.22	февр.22	мар.22	апр.22
1	Торговые технологии ООО	17.06.2019		40,00						900	900	900	900	900	900	900	900	900	36 000
2	Русская Телефонная Компания АО	15.07.2019		2,40						26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	62 400
3	МВМ ООО	12.03.2007		234,00						769	769	769	769	769	769	769	769	769	180 000
4	Поляшова Дина Сергеевна ИП	11.01.2021		42,00						58 811	58 811	58 811	58 811	58 811	5 811	5 811	5 811	5 811	2 470 068
5	Поляшова Дина Сергеевна ИП	11.01.2021		42,00						4 000	1 200	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	3 650	153 300
6	Поляшова Дина Сергеевна ИП	11.01.2021		1,60						31 500	105 000	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	50 400
7	Поляшова Дина Сергеевна ИП	11.01.2021		42,00						2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	84 000
8	Хайруллин Ильфат Яхиявич ИП	11.01.2021		1,00						180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
9	ДНС Ритейл ООО	10.01.2021		42,00							12 774	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	216 000
10	ПРОФИТ ООО	10.01.2021		42,00							4 240	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	61 017
11	Мухаметов Артур Фаизович ИП (промо)	10.01.2021		1,00							36 622							36 622	36 622
12	Куликов Дмитрий Петрович ИП (промо)	10.01.2021		1,00							19 538							19 538	19 538
13	Уткина Ольга Леонидовна ИП (промо)	10.01.2021		1,00							20 088	19 525						19 807	19 807
14	Новый Книжный М ООО	10.01.2021		42,00							7 217	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	122 034
15	Новый Книжный М ООО	09.03.2022		1,00											14 172	14 172		14 172	14 172
16	ДНС Ритейл ООО	11.01.2021		44,48						1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	48 000
17	ДНС Ритейл ООО	11.08.2021		29,68							4 960	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 217	184 533
18	ДНС Ритейл ООО	11.08.2021		1,80								35 778	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	44 852	80 733

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a

Страница 232 из 235

Financial
Consulting
Group

Расчет дохода от маркетинга

№ пом	Арендатор	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (м.кв.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение		
					апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	февр.22	мар.22			апр.22	
19	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	11.01.2021		42,00							1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	72 000
20	Абдулазизова Хуснидахон Икрамжановна ИП	11.01.2021		4,13						5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	24 000
21	Борисов Константин Юрьевич ИП	08.12.2021		42,00								487	629	730	2 914	2 914				64 459
22	ИСТ ООО	01.10.2021		1,00								71 880	71 880	67 080	67 080	66 394	66 394	68 451	68 451	68 451
23	ЭР Телеком ООО	01.10.2021		1,00								89 384	95 219	106 883	108 152	123 105	123 105	107 642	107 642	107 642
24	МТС ПАО	01.10.2021		1,00									12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203
25	Гулийев Васиф Абдулла Оглы ИП	01.12.2021		21,00									5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	122 034
26	Гулийев Васиф Абдулла Оглы ИП	01.12.2021		2,56									44 063	44 063	44 063	44 063	44 063	44 063	44 063	112 800
27	Гулийев Васиф Абдулла Оглы ИП	01.12.2021		1,00											26 710	46 983	36 846	36 846	36 846	36 846
28	МТС ПАО	01.10.2021		1,00											22 954	22 954	22 954	22 954	22 954	22 954
29	Вымпелком-коммуникации ПАО	01.10.2021		1,00											22 954	57 141	57 141	45 745	45 745	45 745
30	Уайт Бокс Медиа ООО	01.02.2022		21,70						8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	16 871	8 436	9 490	205 932	205 932
31	Уайт Бокс Медиа ООО	01.02.2022		42,00						5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	11 622	5 811	5 811	244 068	244 068
32	Уайт Бокс Медиа ООО	01.02.2022		4,00						24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	48 000	24 000	24 000	96 000	96 000
33	Уайт Бокс Медиа ООО	01.02.2022		30,08						4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	9 574	4 787	4 787	144 000	144 000
34	Эвент центр ООО	28.03.2022		1,00												106 128	952 570	529 349	529 349	529 349
35	Старков О.С ИП	11.11.2021		1,00								357 391	393 442	609 834	196 721			389 347	389 347	389 347
36	Капитан Авто ООО	20.12.2021		1,00											36 923			36 923	36 923	36 923
37	Кульчумова А.Т. ИП	18.10.2021		250,00							1 600	800					800	200 000	200 000	200 000
38	Алькор и КО ООО	01.10.2021		42,00								4 240						4 240	178 064	178 064

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.05.2022 13:33 GMT+03:00
735b27c0-c3b6-480e-bd0e-c1278d6a223a
Страница 233 из 235



Financial
Consulting
Group

Расчет расходов

Среднее за год	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	Среднее	Годовое
														значение в	
														месяц	
Возмещаемые коммунальные расходы	76%	74%	74%	73%	73%	75%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74,08%	
Коммунальные расходы	2 998	3 594	4 076	4 484	4 598	2 991	2 593	2 655	2 923	3 628	3 604	3 157	4 413	3 516,46	42 197 538
Эксплуатация объекта	3 261	3 267	3 203	3 229	1 658	4 437	3 485	2 152	3 615	3 173	2 546	2 160	1 996	2 937,08	35 244 923
Обслуживание инженерных систем и клининг	2 379	2 379	2 379	2 379	1 228	3 526	2 938	1 682	1 526	1 526	1 526	1 526	1 526	2 040,00	
Охрана	470	470	470	470	243	697	470	470	470	470	470	470	470	470,00	
Клининг, в.т.ч. Расходные материалы	197	197	197	197	102	-	-	-	-	-	-	-	-	68,46	
Вывоз ТБО, снега	117	111	107	111	57	106	-	-	-	-	-	-	-	46,85	
Текущий ремонт	98	110	50	72	28	108	77	-	296	141	550	164	-	130,31	
Капитальный ремонт	-	-	-	-	-	-	-	-	1 323	1 036	-	-	-	214,45	
Расходы на персонал	1 021	981	955	917	2 207	1 098	1 051	1 123	1 348	761	1 367	1 378	1 377	1 198,77	14 385 231
Прочие расходы на содержание	95	40	14	18	31	24								37,00	444 000
Налоги и прочие платежи в бюджет	2 153	1 872		1 169		5 897	1 477	4 920		-					
Налог на имущество	1 921	1 921	1 921	1 921	1 921	1 921	1 872	-	-	-	5 657	-	4 920	1 844,23	22 130 769
Аренда земли	232	232	232	232	232	232	-	-	1 169	-	330	1 477	-	336,00	4 032 000
Прочие расходы	419	274	154	188	2 921	46	201	617			145	144	150		-
Услуги сторонних организаций	285	184	-	164	2 265	20	-	617	-	-	-	-	-	271,92	3 263 077
Судебные/юридические	-	40	130	-	642	-	-	-	-	-	-	-	-	62,46	749 538
Реклама и маркетинг	110	26	-	-	-	-	201	-	-	-	145	144	-	48,15	577 846
Страхование	24	24	24	24	14	26	-	-	-	-	-	-	-	10,46	125 538

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	12.05.2022 13:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	12.05.2022 14:53 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа