



13 марта 2025 г.

Отчет об оценке №20250313-1

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УК  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО  
ДЕВЯТНАДЦАТЬ»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, по состоянию  
на 13.03.2025 г.





Конфиденциально

13 марта 2025 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №02022024/20 от 02 февраля 2024 г. и Заданием на оценку №3 от 05 марта 2025 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, по состоянию на 13 марта 2025 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, по состоянию на 13 марта 2025 г. составила:

| Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки            |                    |                                        |                                        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Наименование                                              | Кадастровый номер  | Справедливая стоимость, руб. без НДС   | Справедливая стоимость, руб. с НДС     |
| помещение                                                 | 72:23:0110002:6373 | 882 050 000                            | 1 058 460 000                          |
| торгово-административное помещение                        | 72:23:0110002:8521 | 480 142 000                            | 576 170 400                            |
| торгово-административное                                  | 72:23:0110002:6372 | 156 468 000                            | 187 761 600                            |
| водопровод                                                | 72:23:0110001:796  | 4 602 000                              | 5 522 400                              |
| канализация                                               | 72:23:0110002:6332 | 4 602 000                              | 5 522 400                              |
| водопровод                                                | 72:23:0110002:6336 | 6 136 000                              | 7 363 200                              |
| право аренды части земельного участка без выдела в натуре | 72:23:0110002:596  | входит в стоимость зданий и сооружений | входит в стоимость зданий и сооружений |
| Итого:                                                    |                    | 1 534 000 000                          | 1 840 800 000                          |

С уважением,  
Оценщик



Ситников А. Д.

Генеральный директор

Ситников А. Д.

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

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



|                                                                                                                                                                                    | стр. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Общая информация</b>                                                                                                                                                            |      |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки                                                                                                    | 5    |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности                                                                                                                                     | 9    |
| ▶ Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка                                                                                                                          | 12   |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике                                                                                                                                        | 13   |
| ▶ Основные факты и выводы                                                                                                                                                          | 15   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>                                                                                                                                                     | 17   |
| <b>Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>                                                                   | 24   |
| <b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>                                                                                                | 39   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки</b> | 51   |
| <b>Приложения</b>                                                                                                                                                                  | 53   |



Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14 340,4 кв. м, этаж №1, антресоль 1-го этажа, кадастровый номер: 72:23:0110002:6373, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
  - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 799,7 кв. м, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:8521, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
  - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 546,7 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:6372, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
  - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская-вп1
  - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 685,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6336, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ВП-1
  - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1
  - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
- ▶ Права на объект оценки: право собственности на помещения и сооружения, право аренды доли земельного участка без выдела в натуре

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

- ▶ Объекты недвижимости в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14 340,4 кв. м, этаж №1, антресоль 1-го этажа, кадастровый номер: 72:23:0110002:6373, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
  - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 799,7 кв. м, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:8521, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
  - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 546,7 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:6372, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
  - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская-вп1
  - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 685,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6336, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ВП-1
  - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1



|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (продолжение)                                | <ul style="list-style-type: none"><li>– Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19</li></ul> |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики                    | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки                | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право собственности на помещения и сооружения, право аренды доли земельного участка без выдела в натуре</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Цель оценки                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Вид стоимости                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости | <div><div>▶ Предпосылки стоимости:</div><div><div>– предполагается сделка с объектом оценки</div><div>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</div><div>– дата оценки – 13.03.2025 г.</div><div>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</div><div>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</div></div><div>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата оценки                                                              | <div>▶ 13 марта 2025 г.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Специальные допущения                                                    | <div>▶ Отсутствуют</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Иные существенные допущения                                              | <div><div>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</div><div>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</div><div>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</div><div>▶ 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</div><div>▶ 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</div><div>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</div><div>▶ 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</div><div>▶ 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</div><div>▶ 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</div><div>▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом</div></div> |



Иные существенные допущения  
(продолжение)

- ▶ 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

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

Ограничения на использование,  
распространение и публикацию  
отчета об оценке объекта  
оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов
- ▶ Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления  
отчета об оценке

- ▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
  - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
  - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
  - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
  - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
  - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки



|                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки   |
| Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>– ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке</li><li>– ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости</li><li>– IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Стандарты и правила оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (далее – СМАО)</li></ul>                                                                                                                        |



- ▶ 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
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ 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



|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»:<ul style="list-style-type: none"><li>Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1</li><li>Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1</li><li>ОГРН: 1027739292283</li><li>ИНН 7728142469/ КПП 770301001</li><li>Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Реквизиты Исполнителя               | <ul style="list-style-type: none"><li>Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:<ul style="list-style-type: none"><li>Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н</li><li>Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж</li><li>ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.</li><li>ИНН 7701910466 / КПП 770101001</li><li>Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Проектная группа                    | <ul style="list-style-type: none"><li>Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик</li><li>Иные специалисты и организации не привлекались</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Подтверждение квалификации оценщика | <ul style="list-style-type: none"><li>Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none"><li>Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик</li><li>Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик</li><li>Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству</li><li>Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.</li><li>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.</li><li>Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23</li><li>Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.</li><li>Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com</li><li>Стаж работы в области оценки с 2008 г.</li></ul></li></ul> |



|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                        | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Сведения о независимости оценщика                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке</li><li>▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве</li><li>▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul> |
| Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                            | <div><div>►</div><div>Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14 340,4 кв. м, этаж №1, антресоль 1-го этажа, кадастровый номер: 72:23:0110002:6373, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19</li><li>– Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 799,7 кв. м, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:8521, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19</li><li>– Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 546,7 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:6372, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19</li><li>– Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская-вп1</li><li>– Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 685,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6336, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ВП-1</li><li>– Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1</li><li>– Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19</li></ul></div></div> |
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | <div><div>►</div><div>Договор на проведение оценки №02022024/20 от 02.02.2014 г. и задание на оценку №3 от 05.03.2025 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Порядковый номер отчета и дата составления               | <div><div>►</div><div>Отчет об оценке №20250313-1 от 13 марта 2025 г.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Общая информация, идентифицирующая объекты оценки        | <div><div>►</div><div>Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата оценки                                              | <div><div>►</div><div>13 марта 2025 г.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата осмотра Объекта оценки                              | <div><div>►</div><div>05 марта 2025 г.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке     | ▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)                                                                                                             |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | ▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)                                                                                                         |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке      | ▶ 1 534 000 000 руб., округленно, без НДС                                                                                                                                                                          |
| Итоговая величина стоимости Объекта оценки                                  | <div>▶ 1 534 000 000 (Один миллиард пятьсот тридцать четыре миллиона) руб., округленно без НДС</div> <div>▶ Подробные результаты приведены в таблице ниже</div>                                                    |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости              | ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» |

| Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости                      |                    |                             |                                   |                                        |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Наименование                                                                      | Кадастровый номер  | Кадастровая стоимость, руб. | Доля объекта в общей стоимости, % | Справедливая стоимость, руб. без НДС   | Справедливая стоимость, руб. с НДС     |
| помещение                                                                         | 72:23:0110002:6373 | 498 453 804,88              | 57,50%                            | 882 050 000                            | 1 058 460 000                          |
| торгово-административное помещение                                                | 72:23:0110002:8521 | 271 107 510,39              | 31,30%                            | 480 142 000                            | 576 170 400                            |
| торгово-административное                                                          | 72:23:0110002:6372 | 88 520 006,76               | 10,20%                            | 156 468 000                            | 187 761 600                            |
| водопровод                                                                        | 72:23:0110001:796  | 3 020 046,43                | 0,30%                             | 4 602 000                              | 5 522 400                              |
| канализация                                                                       | 72:23:0110002:6332 | 2 349 729,78                | 0,30%                             | 4 602 000                              | 5 522 400                              |
| водопровод                                                                        | 72:23:0110002:6336 | 3 408 124,89                | 0,40%                             | 6 136 000                              | 7 363 200                              |
| право аренды на земельный участок (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000) | 72:23:0110002:596  | н/д                         | -                                 | входит в стоимость зданий и сооружений | входит в стоимость зданий и сооружений |
| Итого:                                                                            |                    | 866 859 223                 | 100,0%                            | 1 534 000 000                          | 1 840 800 000                          |

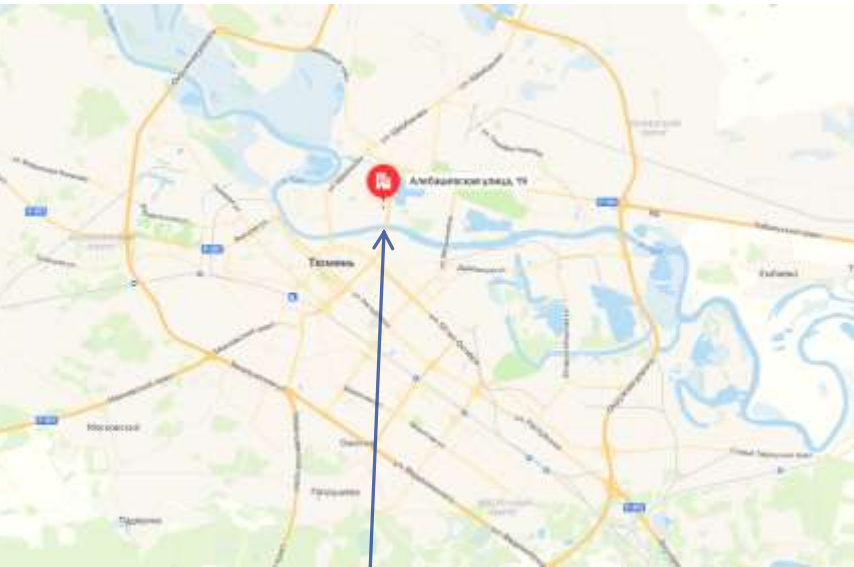
Источник: анализ Исполнителя



|                                                                                                                                                                             | стр. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Общая информация                                                                                                                                                            | 4    |
| Описание Объекта оценки                                                                                                                                                     |      |
| ▶ Описание Объекта оценки                                                                                                                                                   | 18   |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки                                                                                           | 23   |
| Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость                                                                   | 24   |
| Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке                                                                                                | 39   |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки | 51   |
| Приложения                                                                                                                                                                  | 53   |



Местоположение Объекта оценки на карте г. Тюмени



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание Объекта оценки

- Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества в составе:
  - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, этаж №1, №2, антресоль 1-го этажа
  - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
  - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332
  - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596

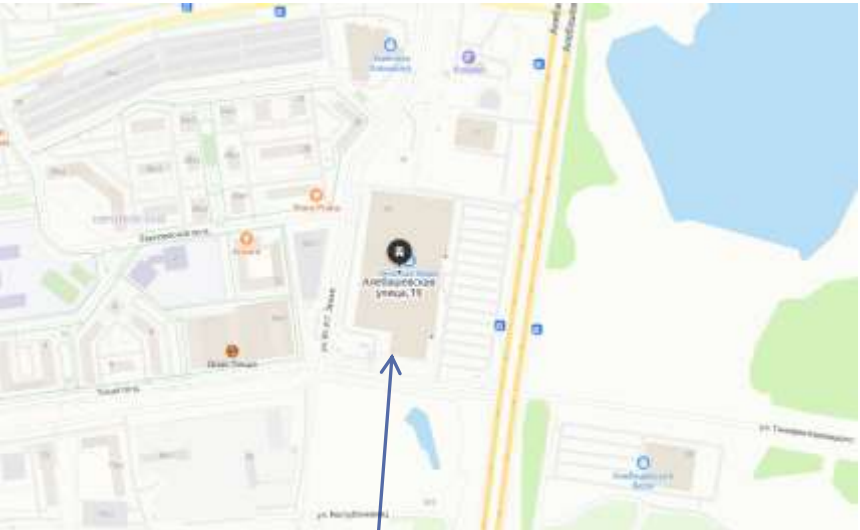
| Основные характеристики местоположения Объекта оценки |                                                                             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Показатель                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

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

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



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

| Основные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Показатель                                                                  | Значение                                                                           |
| Тип здания                                                                  | торгово-административное здание                                                    |
| Год постройки                                                               | 2006                                                                               |
| Общая площадь по данным Росреестра, кв. м                                   | 26 792,7                                                                           |
| Материал стен                                                               | каркасно-панельные                                                                 |
| Планировка                                                                  | преимущественно зальная                                                            |
| Высота потолка, м                                                           | 3,1-11,02                                                                          |
| Количество этажей                                                           | 2 этажа                                                                            |
| Степень технического обустройства                                           | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, слаботочные системы |
| Инженерно-техническое состояние здания                                      | хорошее современное востребованное рынком                                          |
| Наличие парковки                                                            | организованная                                                                     |
| Кадастровый номер                                                           | 72:23:0110002:6319                                                                 |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                 | 931 279 667,18                                                                     |

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Нежилые помещения в совокупности с сооружениями водопровода и канализации и земельным участком входят в состав объектов недвижимости торгового центра «Зеленый берег»
- ▶ Общая площадь торгово-административного здания составляет 26 792,7 кв. м, а общая площадь оцениваемых нежилых помещений составляет 24 686,8 кв. м. Прочие помещения общей площадью 2 105,9 кв. м принадлежат на праве собственности другим лицам
- ▶ Подробные характеристики Объекта оценки представлены в таблицах далее
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

Описание нежилых помещений торгового центра "Зеленый берег"

| Показатель                                            | Значение                                                                                                                        | Значение                                                                                                                        | Значение                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта                                  | помещение                                                                                                                       | торгово-административное помещение                                                                                              | торгово-административное                                                                                                        |
| Функциональное назначение                             | нежилое                                                                                                                         | нежилое                                                                                                                         | нежилое                                                                                                                         |
| Фактическое использование                             | торговое                                                                                                                        | торговое                                                                                                                        | торговое                                                                                                                        |
| Общая площадь по данным Росреестра, кв. м             | 14 340,4                                                                                                                        | 7 799,7                                                                                                                         | 2 546,7                                                                                                                         |
| Общая площадь по данным технических документов, кв. м | 14 340,4                                                                                                                        | 7 799,7                                                                                                                         | 2 546,7                                                                                                                         |
| Площадь подвала, кв. м                                | -                                                                                                                               | -                                                                                                                               | -                                                                                                                               |
| Площадь цоколя, кв. м                                 | -                                                                                                                               | -                                                                                                                               | -                                                                                                                               |
| Площадь 1-го этажа, кв. м                             | 14 322,5                                                                                                                        | 7 070,3                                                                                                                         | -                                                                                                                               |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м                        | 17,9                                                                                                                            | 729,4                                                                                                                           | 2 546,7                                                                                                                         |
| Планировка                                            | преимущественно зальная                                                                                                         | преимущественно зальная                                                                                                         | преимущественно зальная                                                                                                         |
| Высота потолка, м                                     | 5,6-11,02                                                                                                                       | 3,1-10,62                                                                                                                       | 5,60                                                                                                                            |
| Этаж (этажность)                                      | 1 этаж, антресоль 1-ого этажа                                                                                                   | 2 этажа                                                                                                                         | 2 этаж                                                                                                                          |
| Наличие витринных окон (рекламного потенциала)        | имеется                                                                                                                         | имеется                                                                                                                         | имеется                                                                                                                         |
| Уровень отделки                                       | отделка "стандарт"                                                                                                              | отделка "стандарт"                                                                                                              | отделка "стандарт"                                                                                                              |
| Вид права                                             | общая долевая собственность                                                                                                     | общая долевая собственность                                                                                                     | общая долевая собственность                                                                                                     |
| Субъект права                                         | ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»<br>Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-27151888 от 31.01.2025 г. | ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»<br>Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-27147660 от 31.01.2025 г. | ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»<br>Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-27156184 от 31.01.2025 г. |
| Правоподтверждающий документ                          |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
| Существующие ограничения (обременения) права          | доверительное управление, аренда                                                                                                | доверительное управление, аренда                                                                                                | доверительное управление, аренда                                                                                                |
| Кадастровый номер                                     | 72:23:0110002:6373                                                                                                              | 72:23:0110002:8521                                                                                                              | 72:23:0110002:6372                                                                                                              |
| Кадастровая стоимость, руб.                           | 498 453 804,88                                                                                                                  | 271 107 510,39                                                                                                                  | 88 520 006,76                                                                                                                   |
| Первоначальная стоимость, руб.                        | нет данных                                                                                                                      | нет данных                                                                                                                      | нет данных                                                                                                                      |
| Остаточная стоимость, руб.                            | нет данных                                                                                                                      | нет данных                                                                                                                      | нет данных                                                                                                                      |

Источник: анализ Исполнителя



Описание сооружений торгового центра "Зеленый берег"

| Показатель                                            | Значение                                                            | Значение                                                            | Значение                                                            |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта                                  | водопровод                                                          | канализация                                                         | водопровод                                                          |
| Функциональное назначение                             | водопровод                                                          | канализация                                                         | водопровод                                                          |
| Фактическое использование                             | водопровод                                                          | канализация                                                         | водопровод                                                          |
| Общая протяженность по данным Росреестра, м           | 607,0                                                               | 847,0                                                               | 685,0                                                               |
| Общая площадь по данным технических документов, кв. м | 606,8                                                               | 641,7                                                               | 684,7                                                               |
| Год постройки                                         | 2006                                                                | 2006                                                                | 2006                                                                |
| Вид права                                             | общая долевая собственность                                         | общая долевая собственность                                         | общая долевая собственность                                         |
| Субъект права                                         | ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» | ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» | ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» |
| Правоподтверждающий документ                          | Выписка из ЕГРН от 03.11.2023 г.                                    | Выписка из ЕГРН от 03.11.2023 г.                                    | Выписка из ЕГРН от 03.11.2023 г.                                    |
| Существующие ограничения (обременения) права          | доверительное управление                                            | доверительное управление                                            | дверительное управление                                             |
| Кадастровый номер                                     | 72:23:0110001:796                                                   | 72:23:0110002:6332                                                  | 72:23:0110002:6336                                                  |
| Кадастровая стоимость, руб.                           | 3 020 046,43                                                        | 2 349 729,78                                                        | 3 408 124,89                                                        |
| Первоначальная стоимость, руб.                        | нет данных                                                          | нет данных                                                          | нет данных                                                          |
| Остаточная стоимость, руб.                            | нет данных                                                          | нет данных                                                          | нет данных                                                          |

Источник: анализ Исполнителя



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

Земельный участок 72:23:0110002:596

000 Тюменская о. Тюмень, ул. Алебашевская, дом 19

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

Тема 3d 14 Показать

Информация

История

Тип

Объект недвижимости

Класс

Земельный участок

Кадастровый номер

72:23:0110002:596

Кадастровый номер

72:23:0110002

Адрес

060, Тюменская о. Тюмень, ул. Алебашевская, дом 19

Площадь участка

25 723 кв. м

Статус

Уч. земель

Назначение участка

Земли населенных пунктов

Подразделение объектов

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

Введен в эксплуатацию

—

Кадастровая стоимость

131 829 346,08 руб.

дата введения

01.01.2022

дата введения

—

дата введения

31.12.2022

дата введения

01.01.2023

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-27147660 от 31.01.2025 г. (на помещение)
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-27156184 от 31.01.2025 г. (на помещение)
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-27151888 от 31.01.2025 г. (на помещение)
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-27160681 от 31.01.2025 г. (на земельный участок)
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-27170626 от 31.01.2025 г. (на сооружение)
- Выписки из ЕГРН от 03.11.2023 г.
- Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №23-12/94 от 20.08.2009 г.
- Технические паспорт на нежилые помещения и сооружения
- Справка о доходах и расходах по объекту на 05.03.2025 г.
- Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Описание земельного участка

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества в составе:
  - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, этаж №1, №2, антресоль 1-го этажа
  - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
  - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332

- Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торгового центра
- ▶ Объектом оценки является ТЦ «Зеленый берег», участок на котором он расположен и коммуникации поддерживающие его работу, без которых он не может эксплуатироваться
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
  - Удаленность от крупных автомагистралей: расположен на Алебашевской улице, в 1,4 км от ул. Дружбы (Тобольский тракт)
  - Окружающая застройка: жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, в котором расположены оцениваемые помещения: торговый центр «Зеленый берег», общей площадью по данным Росреестра 26 792,7 кв. м, высота потолков: до 11 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (торговый центр и коммуникации) и сам земельный участок представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на 1-й линии ул. Алебашевская), текущее назначение (торговый комплекс), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Тюмень, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве торговых помещений



|                                                                                                                                                                                                                                                                   | стр. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Общая информация</b>                                                                                                                                                                                                                                           | 4    |
| <b>Описание Объекта оценки</b>                                                                                                                                                                                                                                    | 17   |
| <b>Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>                                                                                                                                                  |      |
| ▶ Обзор макроэкономической ситуации в России                                                                                                                                                                                                                      | 25   |
| ▶ Краткая характеристика региона                                                                                                                                                                                                                                  | 28   |
| ▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости                                                                                                                                                              | 29   |
| ▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России                                                                                                                                                                                                               | 31   |
| ▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектом недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | 33   |
| <b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>                                                                                                                                                                               | 39   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки</b>                                                                                | 51   |
| <b>Приложения</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | 53   |



## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

| Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг. |         |         |         |         |         |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Экономические показатели                                                | 2021(Ф) | 2022(Ф) | 2023(Ф) | 2024(О) | 2025(П) | 2026(П) | 2027(П) |
| Индекс потребительских цен                                              | 8,4%    | 11,9%   | 7,4%    | 9,5%    | 6,8%    | 4,6%    | 4,0%    |
| Ключевая ставка                                                         | 5,7%    | 10,6%   | 9,9%    | 17,5%   | 20,5%   | 15,0%   | 10,4%   |
| Рост среднемесячной номинальной заработной платы                        | 11,5%   | 14,1%   | 14,6%   | 17,6%   | 12,5%   | 8,0%    | 7,1%    |
| Источник: ЦБ РФ                                                         |         |         |         |         |         |         |         |
| Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз                              |         |         |         |         |         |         |         |

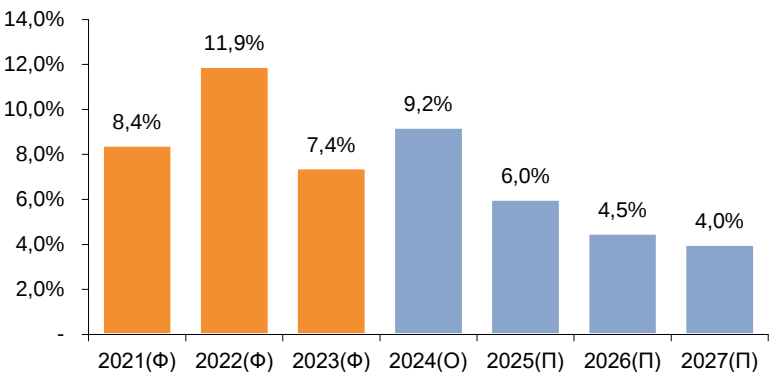
### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам 2024 г. составил +4,1% г/г, что на уровне уточненной оценки за 2023 г. (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 г. составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. В декабре 2024 г. рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре
- Индекс промышленного производства по итогам 2024 г. вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 г. При этом в декабре 2024 г. наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре
- Обрабатывающие производства в 2024 г. были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 г., когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре
- Рост объема строительных работ по итогам 2024 г. составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 г. В декабре в годовом выражении уровень 2023 г. превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре
- В 2024 г. объем оптовой торговли, несмотря на высокую базу 2023 г. (+8,9% в 2023 г.), вырос на +6,8% г/г. В декабре объем оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее

- В 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 г. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 г. отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. По автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.
- По данным ЦБ РФ, в российской экономике сформировался тренд на постепенное замедление роста, без резких перепадов. Реальные зарплаты по-прежнему быстро увеличиваются, способствуя поддержанию потребительского спроса, хотя их рост несколько замедлился
- В октябре – ноябре 2024 г. рост российской экономики продолжился, но стал более сегментированным. Рост в потребительском секторе, оптовой торговле и обрабатывающих отраслях сочетался со слабой динамикой в добывающих отраслях, транспорте и сельском хозяйстве
- Корпоративное кредитование сохранило высокие темпы роста вплоть до октября включительно, при этом общий кредитный импульс в экономике продолжил снижаться. В ноябре 2024 г. темпы роста корпоративного кредитования стали заметно более сдержанными
- В октябре – ноябре 2024 г. рост потребительских цен с поправкой на сезонность усилился. При этом в октябре цены производителей в потребительских отраслях стали повышаться медленнее. Также снизился вклад спроса в текущую динамику потребительских цен. Это косвенно указывает, что за текущим ростом розничных цен стоят в большей степени временные конъюнктурные факторы
- Основные сегменты российского финансового рынка в октябре – ноябре 2024 г. находились под давлением, в том числе из-за неопределенности, которую создала новая масштабная волна санкций против российского финансового сектора. Рынок акций столкнулся с жесткой конкуренцией со стороны банковских депозитов и фондов денежного рынка, предлагающих низкорисковую и привлекательную по доходности альтернативу
- В октябре – ноябре 2024 г. российская экономика продолжила расти умеренными темпами. При этом в октябре на динамике ВВП негативно сказался эффект меньшего, чем в 2023 г., урожая. Уровень оптимизма в ожиданиях производителей и потребителей понизился по сравнению с предыдущими кварталами ввиду сохраняющейся жесткости на рынке труда и ускорения роста издержек
- В 3 кв. годовой рост экономической активности замедлился с 4,1% в 2 кв. до 3,15%. Это означает, что квартальный рост понизился до 0,4% к/к SA с 0,6% к/к SA в 2 кв. За октябрь – ноябрь 2024 г. тренд на постепенное замедление активности в 4 кв. продолжился

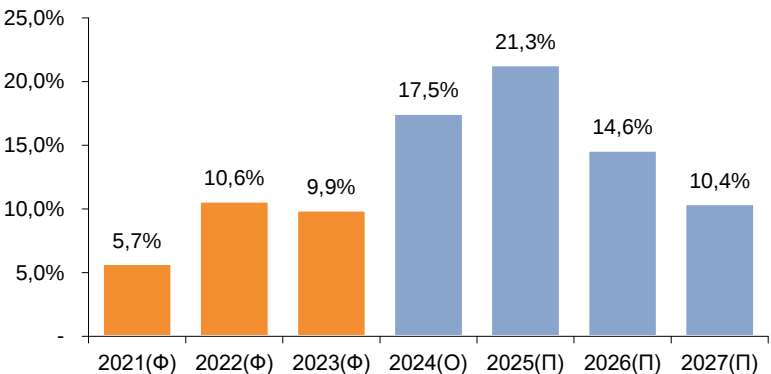


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен  
в России 2021-2027 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

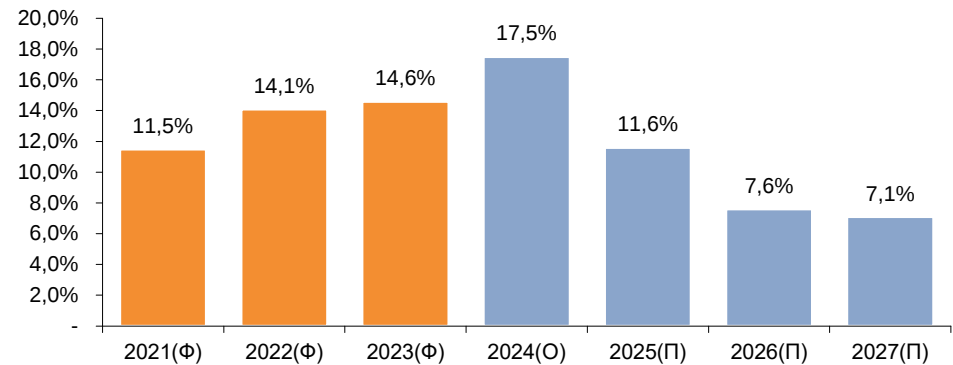
- ▶ Согласно данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в декабре повысилась до 9,2% с 8,9% в ноябре. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 10,04% с 9,71%
- ▶ Несмотря на небольшое изменение месячного роста общего уровня цен (до 14,2% с 13,8% м/м с сезонной коррекцией в годовом выражении в ноябре) показатели устойчивого ценового давления существенно увеличились. Оценки модифицированных показателей базовой инфляции в декабре повысились. Медиана распределения роста цен увеличилась до 8,0% с 6,2% в годовом выражении
- ▶ Показатели устойчивого ценового давления пока остаются значительно выше 4%. Сохранение жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного времени будет способствовать постепенному замедлению инфляции и ее стабилизации вблизи 4% на среднесрочном горизонте

Платежный баланс

- ▶ По данным ЦБ РФ, в декабре 2024 г. профицит баланса внешней торговли товарами оставался стабильным и составил 5,6 млрд долл. США (ноябрь: 6,0 млрд долл. США)
- ▶ Дефицит баланса услуг увеличился до 4,0 млрд долл. США (ноябрь: -2,5 млрд долл. США) в результате сезонного роста импорта прочих услуг и расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 2,9 млрд долл. США (ноябрь: -1,4 млрд долл. США) в связи с сезонным увеличением дивидендов, начисленных российскими компаниями в пользу нерезидентов
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) сократились на 5,2 млрд долл. США (ноябрь: +6,3 млрд долл. США) преимущественно за счет прочих инвестиций
- ▶ Внешние обязательства увеличились незначительно на 0,3 млрд долл. США (ноябрь: +5,4 млрд долл. США)
- ▶ Резервные активы стали больше на 4,9 млрд долл. США (ноябрь: +0,8 млрд долл. США)

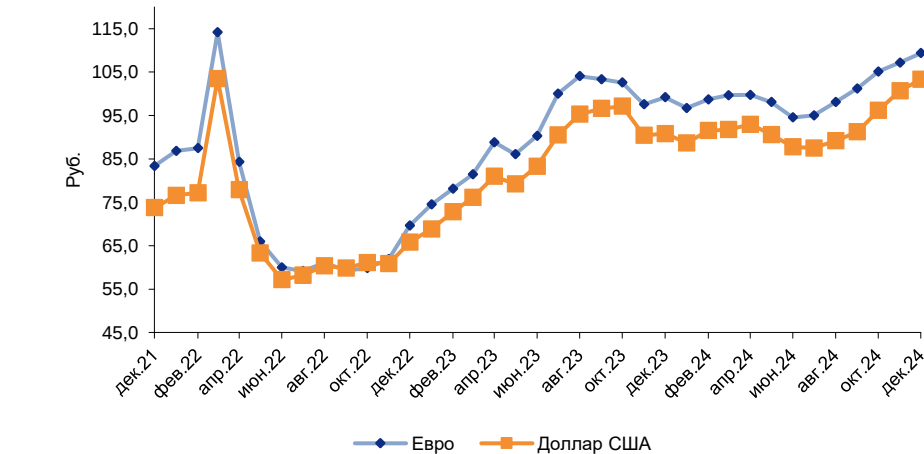
## Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: ЦБ РФ

### Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в декабре 2024 г. уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы
- ▶ Темпы роста заработной платы в ноябре выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а ее размер составил 86 399 руб.
- ▶ По итогам 11 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а ее размер 84 241 руб.
- ▶ Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 г. составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 г. (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 г. В 4 кв. 2024 г. реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 г. выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 г.), а в 4 кв. на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 2,6% по номинальному курсу после ослабления в ноябре на 4,7% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 103,30 руб. (против 100,69 руб. в ноябре), средний курс с начала 2024 г. – 92,61 руб. за долл. США
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре ослаб на 2,0% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 109,37 руб. (против 107,19 руб. в ноябре). Средний курс за январь – декабрь 2024 г. – 100,29 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2025 г. – 102 руб./долл. США, на 2026 г. – 104 руб./долл. и на 2027 г. – 106,6 руб./долл.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 г. рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 г.), также ожидается, что к 2027 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 27 из 176

Financial  
Consulting  
Group



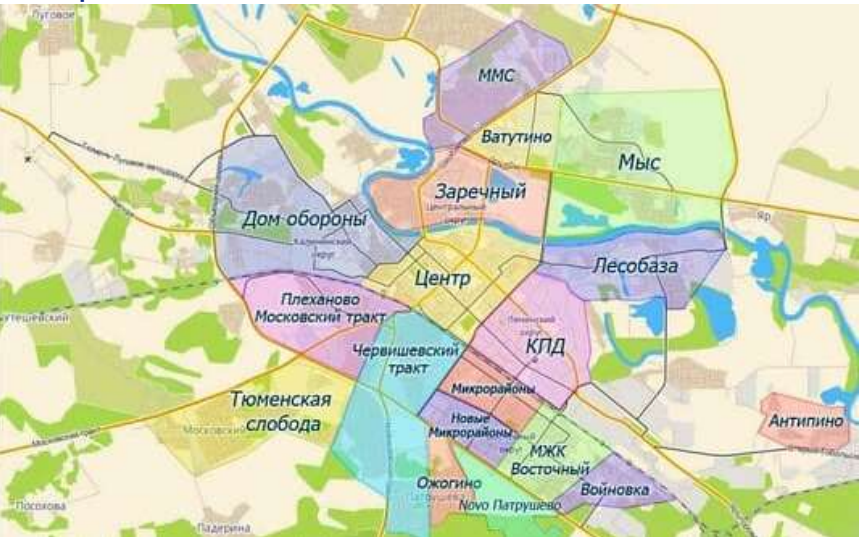
## Краткая характеристика региона

### Герб г. Тюмени



Источник: Открытые источники

### Схема районов г. Тюмени



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Тюмень — город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Образует муниципальное образование город Тюмень со статусом городского округа как единственный населенный пункт в его составе
- ▶ Население города — 861 098 чел. (2024 г.)
- ▶ Общая площадь города — 490,82 кв. км
- ▶ Первый русский город в Сибири. Основан в 1586 г. Тюмень расположена на юге Западной Сибири, в азиатской части России, на обоих берегах реки Туры, левом притоке Тобола. В 205 км до Кургана, в 325 км до Екатеринбурга. Расстояние до Москвы 2 163 км, до Санкт-Петербурга — 2 555 км

### Экономика

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

### Транспорт

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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

Страница 28 из 176

Financial  
Consulting  
Group



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:
  - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 647,1 кв. м, этаж №1, №2
  - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
  - Газопровод, назначение: газопровод, общая протяженность 407,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6337
  - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332
  - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как торговый центр

## Внешние факторы, влияющие на стоимость

- ▶ Согласно п. 7 Федерального стандарта VI «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки». На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве влияющих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

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

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

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит)
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с Объектом недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений



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

| Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен |                                                            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Группа факторов                                       | Элементы сравнения для сделок купли продажи                |
| Качество прав                                         | • Обременение объекта договорами аренды                    |
|                                                       | • Сервитуты и общественные обременения                     |
|                                                       | • Качество права на земельный участок в составе объекта    |
| Условия финансирования                                | • Льготное кредитование продавцом покупателя               |
|                                                       | • Платеж эквивалентом денежных средств                     |
| Особые условия                                        | • Наличие финансового давления на сделку                   |
|                                                       | • Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой         |
|                                                       | • Обещание субсидий или льгот на развитие                  |
| Условия рынка                                         | • Изменение цен во времени                                 |
|                                                       | • Отличие цены предложения от цены сделки                  |
| Местоположение                                        | • Престижность района                                      |
|                                                       | • Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения |
|                                                       | • Доступность объекта (транспортная и пешеходная)          |
|                                                       | • Качество окружения (рекреация и экология)                |
| Физические характеристики                             | • Характеристика земельного участка                        |
|                                                       | • Размеры и материалы строений                             |
|                                                       | • Износ и потребность в ремонте строений                   |
| Экономические характеристики                          | • Состояние окружающей застройки                           |
|                                                       | • Возможность ресурсосбережения                            |
| Сервис и дополнительные элементы                      | • Соответствие объекта принципу ННЭИ                       |
|                                                       | • 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:

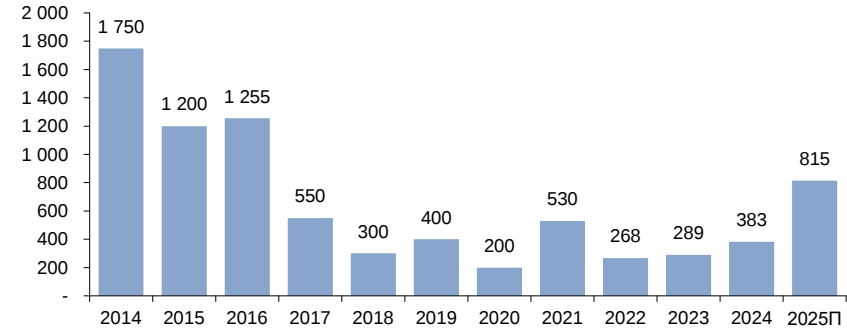
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ Местоположение
  - ▶ Расположение относительно красной линии
  - ▶ Площадь объекта
  - ▶ Тип объекта
  - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ Этаж расположения
  - ▶ Наличие парковки
  - ▶ Состояние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



| Основные индикаторы рынка                                          |      |      |      |        |
|--------------------------------------------------------------------|------|------|------|--------|
|                                                                    | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 П |
| Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м            | 30   | 30   | 31   | 32     |
| Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м             | 268  | 289  | 383  | 815    |
| Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м   | 19   | 19   | 19   | 20     |
| Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м    | 146  | 202  | 210  | 315    |
| Количество открытых ТЦ в России, штук                              | 21   | 21   | 28   | 49     |
| Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек | 201  | 201  | 214  | 220    |

Источник: Nikoliers

Объем ввода торговых площадей в России, тыс. кв. м



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

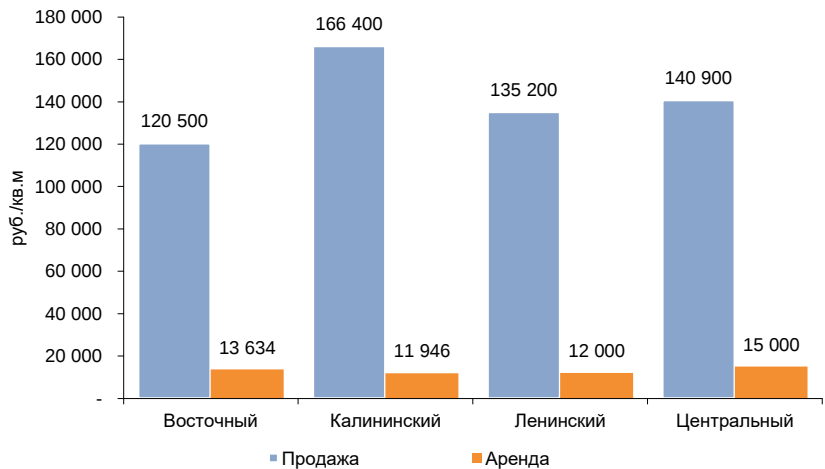
По итогам 2024 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2024 г. рынок Санкт-Петербурга не пополнился новыми торговыми площадями. Ранее ожидалось открытие четырех новых ТЦ (ТРК «Парк Молл», ТРК «Небо» в Мурино, ТЦ «Лунапарк» в Новогорелово, ТЦ в Колпино) и второй очереди открывшегося в конце 2023 г. ТРЦ «Экопарк» в Мурино, однако сроки сдачи по всем объектам были скорректированы и перенесены на 2025 г. Таким образом, в Петербурге был установлен новый антирекорд по вводу площадей впервые с 2000 г.

- По данным Nikoliers, по итогам 2024 г. объем нового предложения в России, за исключением Московского региона и Санкт-Петербургской агломерации, составил 210 тыс. кв. м, что оказалось выше результата 2022 г. на 44%, но на уровне результата 2023 г. Среди крупнейших открытий можно выделить ТРЦ «Пазл» в Пятигорске (GLA 30 тыс. кв. м), ТРЦ «Любимово Молл» в Краснодаре GLA 27,8 тыс. кв. м), ТРЦ «Лев» в Пензе (GLA 22,5 тыс. кв. м)
- По оценкам Nikoliers, в 2025 г. ожидается рост объемов ввода в полтора раза, до отметки в 315 тыс. кв. м. При этом 60% открытий придутся на крупные города (население более 500 тыс. человек), 11% – на города с населением 300-500 тыс. человек, 14% – на города с населением 100-300 тыс. человек и 15% – на населенные пункты менее 100 тыс. человек
- В следующем году наибольший прирост коэффициента обеспеченности торговыми площадями среди городов-миллионников продемонстрируют Екатеринбург (+90 кв. м на 1 000 чел.), Краснодар (+29 кв. м на 1 000 чел.), Ростов-на-Дону (+22 кв. м на 1 000 чел.) и Пермь (+21 кв. м на 1 000 чел.). Тройка наименее обеспеченных торговыми площадями городов-миллионников останется прежней, в сравнении с концом 2023 г. изменится лишь последовательность: Пермь, Омск и Волгоград
- В 2025 г. новое предложение в регионах РФ будет состоять из малоформатных ТЦ. Региональные и суперрегиональные объекты начнут появляться в структуре нового строительства не раньше 2026 г. Новое строительство по типу объекта более консервативное, чем в Москве, на классический формат приходится 93% предложения
- По итогам 2025 г. объем нового качественного торгового предложения в России может составить 815 тыс. кв. м. При этом порядка 44% ввода придется на Московский регион, 39% – на региональные города России и 17% – на Санкт-Петербургскую агломерацию

Спрос

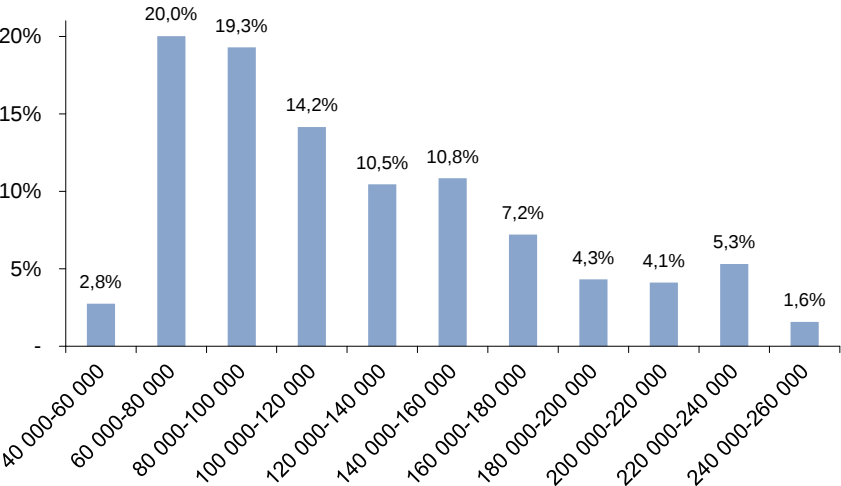
- По данным Nikoliers, за 2024 г. на рынок вышел 61 новый бренд, из которых 33 – отечественных и 28 иностранных
- Размер продуктовых магазинов в торговых центрах уменьшается, доля занимаемых площадей данной категории операторов снижается
- Стремительно растет сегмент E-Grocery, продуктовые ритейлеры увеличивают зону покрытия, сокращают время доставки и развивают омниканальность
- Продолжают открываться фуд-холлы на базе торговых центров, данная концепция позволяет вдохнуть новую жизнь в ТЦ и привлечь дополнительный трафик. Арендаторы категории «Общественное питание» активно и довольно успешно коллаборируют с фитнесом и fashion
- Рынок «Товары для спорта» потерял много крупных иностранных брендов за последние несколько лет, что открывает возможности для новых игроков занимать данную нишу. В 2025 г. ожидается выход итальянского бренда спортивной одежды Карра. Совместные коллаборации операторов «Фитнес» и «Товары для спорта» стимулируют развитие сектора
- Экспансия российских и иностранных брендов замедляется. Fashion-операторы будут улучшать дизайн точек продаж, а также экспериментировать с кооперацией с брендами других профилей. Неэффективные площади высвобождаются, что может привести к снижению вакансий в ТЦ

Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Тюмени (без НДС)



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

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



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

Анализ рынка торговой недвижимости г. Тюмени

Спрос (продолжение)

- ▶ Киноиндустрия не восстановилась до конца. Она продолжает адаптацию к низким контентным потокам, фокусируется на маленьких форматах залов и развивает VIP услуги
- ▶ Многие собственники и УК смещают фокус на развлечения для подростков и более взрослой аудитории. Набирают популярность боулинг, VR-пространства, киберспортивные сети

Продажа

- ▶ Торговые помещения в период янв-дек 2024 г. были выставлены на продажу в диапазоне от 53 100 до 252 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 152 100 руб., а среднее 149 400 руб. за 1 кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Калининском районе, медиана составила 166 400 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана цен находится на уровне 120 500 руб./кв.м с учетом НДС. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 142 200 до 155 000 руб./кв.м, с усредненным значением 150 014 руб./кв.м.
- ▶ Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 60 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв. м

Аренда

- ▶ Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 5 600 до 24 700 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 12 000 руб., а среднее значение 13 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС
- ▶ Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 15 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Калининском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 11 946 руб./кв.м/год без учета НДС
- ▶ Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась на уровне 12 000 руб./кв.м/год
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 10 000 - 12 000 рублей/кв.м/год без НДС



| Предложения по продаже торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению пунктах    |                |                 |                      |                                                                                       |                                                                                                                                      |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Адрес (местоположение) объекта                                                              | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв.м | Фото                                                                                  | Комментарий                                                                                                                          | Источник       |
| Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Исторический, ул. Урицкого, 5                  | 5 836          | 400 000 000     | 68 540               |    | Не является объектом-аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc<br>оценки ввиду общей площади и состояния             | ial/282587479/ |
| Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Московский тракт, ул. Московский Тракт, 130к4  | 1 637          | 150 000 000     | 91 631               |    | Не является объектом-аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc<br>оценки ввиду общей площади и состояния             | ial/302056177/ |
| Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городская администрация, Первомайская ул., 58А | 3 980,50       | 330 000 000     | 82 904               |    | Не является объектом-аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc<br>оценки ввиду общей площади и состояния             | ial/313526750/ |
| Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 3-й, ул. 30 лет Победы, 81к2                     | 1 526,44       | 152 500 000     | 99 906               |   | Не является объектом-аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc<br>оценки ввиду общей площади, состояния и назначения | ial/313827376/ |
| Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, Ямская ул., 118                   | 13 140         | 800 000 000     | 60 883               |  | Не является объектом-аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc<br>оценки ввиду общей площади и состояния             | ial/300692363/ |

Предложения по продаже торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению пунктах (продолжение)

| Адрес (местоположение) объекта                                                               | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв.м | Фото                                                                                  | Комментарий                                                                                  | Источник                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. Войновка, Широтная ул., 217                       | 20 000         | 550 000 000     | 27 500               |    | Является объектом-аналогом для Объекта-оценки, находится на этапе строительства              | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/309507019/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/309507019/</a> |
| Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. Тюменский 2-й, ул. Станислава Карнацевича, 4      | 2 777,40       | 277 000 000     | 99 734               |    | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади, состояния и назначения | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/307079390/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/307079390/</a> |
| Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Драмтеатр (Центральный), ул. 50 лет Октября, 10 | 11 600         | 2 400 000 000   | 206 897              |    | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и назначения            | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/224072278/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/224072278/</a> |
| Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Малыгина (Ленинский), ул. 50 лет ВЛКСМ, 63        | 4 408          | 192 000 000     | 43 557               |   | Является объектом-аналогом для Объекта-оценки                                                | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/314729549/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/314729549/</a> |
| Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. КПД, ул. Республики, 162                          | 3 800,50       | 180 000 000     | 47 362               |  | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади, состояния и назначения | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/276956253/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/276956253/</a> |

| Предложения по продаже торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению пунктах (продолжение) |                |                 |                      |                                                                                       |                                                                                  |                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) объекта                                                                         | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв.м | Фото                                                                                  | Комментарий                                                                      | Источник                                                                                                          |
| Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Энтузиастов, Камчатская ул., 34а                            | 1 529,90       | 110 000 000     | 71 900               |    | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади             | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/314014577/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/314014577/</a> |
| Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. Тюменский 3-й, Широтная ул., 4А                             | 5 165,80       | 415 000 000     | 80 336               |    | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и состояния | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/313985310/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/313985310/</a> |
| Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Червишевский тракт, ул. Гастелло, 78                      | 3 295,20       | 260 000 000     | 78 903               |    | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади             | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/314712739/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/314712739/</a> |
| Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, Ямская ул., 77                               | 1 500          | 330 000 000     | 220 000              |   | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и состояния | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/314712736/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/314712736/</a> |
| Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 4-й, ул. Александра Логунова, 5                             | 13 058,70      | 320 000 000     | 24 505               |  | Является объектом-аналогом для Объекта-оценки                                    | <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/313997928/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/313997928/</a> |

| Предложения по продаже торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению пунктах (продолжение) |                |                 |                      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) объекта                                                                         | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв.м | Фото                                                                                | Комментарий                                                                                                                                                                                         |
| Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, Ямская ул., 118                              | 13 141         | 800 000 000     | 60 878               |  | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду назначения <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/310452214/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/310452214/</a>                 |
| Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 3-й, ул. 30 лет Победы, 87Г                                 | 473            | 60 000 000      | 126 850              |  | Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и назначения <a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/310713071/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/310713071/</a> |
| Минимальное значение                                                                                   |                |                 | 24 505               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
| Максимальное значение                                                                                  |                |                 | 220 000              |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
| Среднее значение                                                                                       |                |                 | 87 781               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |

Источник: Анализ Исполнителя



| Предложения по аренде торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению пунктах |                |                                |                                |                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) объекта                                                          | Площадь, кв. м | Ставка аренды, руб./кв. м/мес. | Ставка аренды, руб./кв. м/год. | Источник                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Торговые помещения</i>                                                               |                |                                |                                |                                                                                                                                                                                                                     |
| Новоуральский г.о., Новоуральск, Комсомольская ул., 18                                  | 19             | 15 000                         | 180 000                        | <a href="https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_19.3_m_2143268894">https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_19.3_m_2143268894</a>     |
| Тюмень, Восточный, мкр. МЖК, Широтная ул., 136                                          | 20             | 22 000                         | 264 000                        | <a href="https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/284566392/">https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/284566392/</a>                                                                                                   |
| Томск, площадь Ленина, 8Ас3                                                             | 27             | 5 000                          | 60 000                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295364042">https://www.cian.ru/rent/commercial/295364042</a>                                                                                                           |
| Томск, Академгородок мкр, проспект Академический, 17                                    | 184            | 250                            | 3 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307229945">https://www.cian.ru/rent/commercial/307229945</a>                                                                                                           |
| Томск, улица Котовского, 26                                                             | 29             | 2 759                          | 33 103                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314189472">https://www.cian.ru/rent/commercial/314189472</a>                                                                                                           |
| Томск, проспект Ленина, 1с1                                                             | 38             | 2 200                          | 26 400                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314080379">https://www.cian.ru/rent/commercial/314080379</a>                                                                                                           |
| Томск, улица 3-я Усть-Киргизка, 1                                                       | 285            | 600                            | 7 200                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306430805">https://www.cian.ru/rent/commercial/306430805</a>                                                                                                           |
| Томск, тракт Иркутский, 61                                                              | 60             | 3 000                          | 36 000                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313902758">https://www.cian.ru/rent/commercial/313902758</a>                                                                                                           |
| Томск, улица Смирнова, 5                                                                | 450            | 500                            | 6 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298372292">https://www.cian.ru/rent/commercial/298372292</a>                                                                                                           |
| Томск, улица Розы Люксембург, 19                                                        | 430            | 628                            | 7 535                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310249091">https://www.cian.ru/rent/commercial/310249091</a>                                                                                                           |
| Томск, Академгородок мкр, проспект Академический, 9                                     | 575            | 500                            | 6 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302112421">https://www.cian.ru/rent/commercial/302112421</a>                                                                                                           |
| Томск, площадь Ленина, 8Ас1                                                             | 67             | 5 000                          | 60 000                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302031962">https://www.cian.ru/rent/commercial/302031962</a>                                                                                                           |
| Томск, Комсомольский проспект, 58А                                                      | 20             | 175                            | 2 100                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314185672">https://www.cian.ru/rent/commercial/314185672</a>                                                                                                           |
| Томск, проспект Ленина, 159                                                             | 84             | 600                            | 7 200                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313122288">https://www.cian.ru/rent/commercial/313122288</a>                                                                                                           |
| Томский район, с. Батурино                                                              | 200            | 300                            | 3 600                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/293567266">https://www.cian.ru/rent/commercial/293567266</a>                                                                                                           |
| Северск, улица Калинина, 157А                                                           | 185            | 346                            | 4 151                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310441928">https://www.cian.ru/rent/commercial/310441928</a>                                                                                                           |
| Томский район, пос. Аэропорт                                                            | 32             | 5 000                          | 60 000                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/299494202">https://www.cian.ru/rent/commercial/299494202</a>                                                                                                           |
| Томск, улица Гагарина, 28                                                               | 94             | 2 460                          | 29 521                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313345463">https://www.cian.ru/rent/commercial/313345463</a>                                                                                                           |
| Северск, Советская улица, 1с5                                                           | 1 200          | 300                            | 3 600                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311514900">https://www.cian.ru/rent/commercial/311514900</a>                                                                                                           |
| Томск, Украинская улица, 19                                                             | 118            | 212                            | 2 542                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314407463">https://www.cian.ru/rent/commercial/314407463</a>                                                                                                           |
| Северск, улица Парусинка, 18                                                            | 1 100          | 241                            | 2 891                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313430380">https://www.cian.ru/rent/commercial/313430380</a>                                                                                                           |
| Томск, улица Интернационалистов, 17/1                                                   | 3 422          | 2 000                          | 24 000                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314465192">https://www.cian.ru/rent/commercial/314465192</a>                                                                                                           |
| <i>Торговые островки</i>                                                                |                |                                |                                |                                                                                                                                                                                                                     |
| Томск, тракт Иркутский, 54                                                              | 5              | 4 000                          | 48 000                         | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314668057">https://www.cian.ru/rent/commercial/314668057</a>                                                                                                           |
| Екатеринбург, пр-т Космонавтов, 108Д                                                    | 13             | 12 782                         | 153 383                        | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_13.3_m_4200761931">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_13.3_m_4200761931</a> |
| Екатеринбург, ул. 8 Марта, 149                                                          | 4              | 12 500                         | 150 000                        | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4_m_4425232233">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4_m_4425232233</a>       |

Источник: Анализ Исполнителя



| Предложения по аренде торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению пунктах (продолжение) |                |                             |                                  |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) объекта                                                                        | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб./мес. | Цена предложения, руб./кв. м/год | Источник                                                                                                  |
| Торговые островки (продолжение)                                                                       |                |                             |                                  |                                                                                                           |
| Томск, Киевская улица, 13                                                                             | 5              | 3 125                       | 37 500                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312749386">https://www.cian.ru/rent/commercial/312749386</a> |
| Томск, тракт Иркутский, 56                                                                            | 5              | 4 000                       | 48 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314080247">https://www.cian.ru/rent/commercial/314080247</a> |
| Томский район, пос. Аэропорт, 1Б                                                                      | 1              | 6 000                       | 72 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280683067">https://www.cian.ru/rent/commercial/280683067</a> |
| Томск, проспект Кирова, 64                                                                            | 6              | 2 667                       | 32 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307625191">https://www.cian.ru/rent/commercial/307625191</a> |
| Томск, улица 79-й Гвардейской Дивизии, 12                                                             | 12             | 2 333                       | 28 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310492010">https://www.cian.ru/rent/commercial/310492010</a> |
| Томский район, д. Кисловка, Северный мкр, улица Марины Цветаевой, 14                                  | 15             | 2 000                       | 24 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/299703323">https://www.cian.ru/rent/commercial/299703323</a> |
| Минимальное значение                                                                                  |                |                             | 2 100                            |                                                                                                           |
| Максимальное значение                                                                                 |                |                             | 264 000                          |                                                                                                           |
| Среднее значение                                                                                      |                |                             | 45 862                           |                                                                                                           |

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ На рынке аренды торговых объектов г. Тюмень и сопоставимых по численности населения пунктах представлены различные варианты торговых помещений: в жилых домах, в торговых центрах, торговые галереи и торговые островки. В результате проведенного анализа минимальное значение аренды торговой недвижимости составило 2 100 руб./кв. м/год, максимальное значение составило 264 000 руб./кв. м/год, среднее – 45 862 руб./кв. м/год
- ▶ Аналогичные предложения по продаже торговых объектов в г. Тюмень и сопоставимых по численности населения пунктах показали минимальное значение цены предложения в 24 505 руб./кв. м, среднее – 87 781 руб./кв. м и максимальное – 220 000 руб./кв. м



|                                                                                                                                                                             | стр. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Общая информация                                                                                                                                                            | 4    |
| Описание Объекта оценки                                                                                                                                                     | 17   |
| Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость                                                                   | 24   |
| Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке                                                                                                |      |
| ▶ Общий подход к оценке                                                                                                                                                     | 40   |
| ▶ Общая методология оценки                                                                                                                                                  | 42   |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке                                                                                                                                | 46   |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом                                                                                                       | 47   |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки | 51   |
| Приложения                                                                                                                                                                  | 53   |



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00

21287b03-80c6-4c13-9ade-9b103e3f00a1

Страница 40 из 176

Financial  
Consulting  
Group



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

## Подходы к оценке

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



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

- Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
  - рыночная стоимость
  - равновесная стоимость
  - инвестиционная стоимость
  - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой результат взаимодействия спроса и предложения на рынке объекта оценки и принуждения к совершению сделки в отношении объекта оценки с чьей-либо стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179)
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

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



- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

- где
- PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- $3B_{окс}/3Z_{окс}$  – 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 ( $3B_{окс}/3Z_{окс}$ )
    - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
    - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
    - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа
- ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта
- ▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- ▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений
- Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )
  - ▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
  - ▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок
- Накопленный износ объектов капитального строительства ( $I_{нак}$ )
  - ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
    - Физический износ ( $I_{физ}$ ) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта



- Функциональное устаревание ( $Y_{\text{фун}}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ( $Y_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
  - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Затратный подход
  - В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
  - Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход
- ▶ Сравнительный подход
  - В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
  - Объект оценки представляет собой торговый центр. Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость таких объектов во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового объекта. Поэтому основным подходом к оценке Объекта оценки является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки (раздел «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 33) для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров
- ▶ Доходный подход
  - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
  - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод дисконтированных денежных потоков



### Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

#### Параметры модели дисконтирования

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

#### Период прогнозирования

В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2029 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 293 дня, так как Датой оценки является 13.03.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 14.03.2025 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2030 г.

#### Постпрогнозный период

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

#### Общие предположения по объекту

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (Приложение 6)
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

- Исполнитель принял решение производить расчет справедливой стоимости доходным подходом для объектов недвижимости совместно, не разделяя их друг от друга, в связи с тем, что Объектом оценки является ТЦ «Зеленый берег», участок на котором он расположен и коммуникации поддерживающие его работу, без которых он не может эксплуатироваться. Далее производится выделение справедливой стоимости каждого помещения и сооружения из справедливой стоимости единого объекта недвижимости
- Объект оценки имеет общую площадь 24 686,8 кв. м. По данным Заказчика пригодная для сдачи в аренду площадь составляет 21 923,8 кв. м (Приложение 6)
- Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя операционные расходы и НДС

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и операционных расходах, генерируемых оцениваемыми Объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (доход от сдачи помещений в аренду определялся как среднее значение ежемесячных доходов, умноженное на 12 месяцев)
- По данным Менеджмента Компании, по состоянию на Дату оценки арендные ставки торговых помещений составляют диапазон от 3 600 до 197 440 руб./кв. м/год с НДС. Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что В результате проведенного анализа минимальное значение составило 2 100 руб./кв. м/год, максимальное значение составило 264 000 руб./кв. м/год, соответственно фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям
- Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгового центра, определенного по состоянию на 13.03.2025 г., составляет 359 782 599 руб./год с НДС с ОР (299 818 833 руб./год без НДС с ОР), в том числе с коммунальными услугами по агентским договорам (Приложение 6). Согласно данным Передачу через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287b08-8ccb-4c15-9ade-9b103e3feb0a в аренду в 2025 г. не происходило

- ▶ Прочие доходы формировались от сдачи в аренду мест под размещение оборудования
- ▶ По данным Заказчика, ТЦ «Зеленый берег» на Дату оценки имеет 100% загрузку арендопригодных помещений, в связи с чем доход по данным справки о доходах и расходах от 05.03.2025 г. отражает потенциальный валовый доход
- ▶ Подробное описание статей формирования ПВД представлено в таблице

| Определение потенциального валового дохода |                                          |                                            |                                           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Наименование статьи дохода                 | Доход от сдачи в аренду, руб./мес. с НДС | Доход от сдачи в аренду, руб./мес. без НДС | Доход от сдачи в аренду, руб./год без НДС |
| Павильоны                                  | 22 382 304                               | 18 651 920                                 | 223 823 038                               |
| Торговые острова                           | 998 519                                  | 832 099                                    | 9 985 193                                 |
| Банкоматы и вендинги                       | 251 214                                  | 209 345                                    | 2 512 141                                 |
| Размещение рекламы                         | 158 500                                  | 132 083                                    | 1 585 000                                 |
| Прочие доходы                              | 60 103                                   | 50 085                                     | 601 025                                   |
| Итого:                                     | 23 850 639,63                            | 19 875 533                                 | 238 506 396                               |
| Возмещаемые коммунальные платежи           |                                          | 5 109 370                                  | 61 312 437                                |
| Итого:                                     |                                          | 24 984 903                                 | 299 818 833                               |

Источник: анализ Исполнителя, данные Балансодержателя

- ▶ Доход от сдачи в аренду для некоторых павильонов состоит из постоянной части и переменной, а именно для договора аренды №Т-01 от 30.01.2017 г. и договора аренды №01/35/2021 от 18.10.2021 г. (на основании данных справки о доходах и расходах от 05.03.2025 г.)

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика арендопригодная площадь на Дату оценки составляет 21 923,8 кв. м, арендованная площадь – 21 923,8 кв. м, следовательно, уровень вакансии в торговом комплексе составляет 0%. Так как в расчетах принималось значение ПВД, получаемое от аренды всех помещений за 1 год, Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное значению рыночной недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

| Расчет рыночной недозагрузки                                                                  |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Параметр                                                                                      | Значение |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (01.01.2025 г.) | 2,00%    |
| Значение недозагрузки, принимаемое к расчету                                                  | 2,00%    |

Источник: анализ Исполнителя

- ▶ В анализируемом ТЦ "Зеленый берег" вакансия держится на низком уровне ввиду малого предложения площадей подобного класса в г. Тюмени, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по нижней границе доверительного интервала источника

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы

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

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

- ▶ По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 94 313 146 руб. без НДС (Приложение 6)

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных Балансодержателя по полисам страхования объектов и составила в среднем 1 047 813,65 руб./год без НДС (Приложение 6)

Арендная плата за земельный участок

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



Налог на имущество

- Согласно Распоряжению №915/08-1 от 23.11.2022 г. Департамента имущественных отношений Тюменской области «Об утверждении перечня зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых в 2023 г. налоговая база определяется как кадастровая стоимость», нежилые помещения соответствуют условиям и включены в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость. Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу помещений на основе кадастровой стоимости
- Объекты капитального строительства – сооружения не попадают в данный реестр, поэтому налоговая база определяется от среднегодовой остаточной стоимости. Согласно данным Менеджмента Компании, остаточная стоимость сооружений является списанной в налоговом учете, начисление налога на имущества на данные объекты не производится
- Согласно областному закону Тюменской области №172 от 27.11.2003 г. «О налоге на имущество организаций» размер налоговой ставки для налоговой базы от кадастровой стоимости составляет 2,0% в 2024 г. и последующих годах
- Сооружения входящие в состав Объекта оценки не облагаются налогом, т. к. водопровод, канализация, отопление, лифты и прочие коммуникационные сети и системы (в том числе учитываемые как отдельные инвентарные объекты) подлежат налогообложению в составе здания, а именно:
  - Водопровод с кадастровым номером 72:23:0110001:796, кадастровая стоимость: 3 020 046,43 руб.
  - Канализация с кадастровым номером 72:23:0110002:6332, кадастровая стоимость: кадастровая стоимость: 2 349 729,78 руб.
  - Водопровод с кадастровым номером 72:23:0110002:6336, кадастровая стоимость: 3 408 124,89 руб.
- Налог на нежилые помещения (торговый центр) составил 17 161 626 руб. в год (858 081 322 руб. \* 2,0%)

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Резерв на замещение сооружений, входящих в состав Объекта оценки, входит в резерв на замещение здания, т.к. канализация и водопровод входят в инженерные системы здания
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблицах далее

| Расчет годовой величины резерва на замещение    |             |           |                       |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------|-----------------------|
| Параметр                                        | Ед. изм.    | Значение  | Источник информации   |
| Площадь здания                                  | кв. м       | 24 686,8  | Лейфер 2024           |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м  | 8 600     |                       |
| Периодичность проведения капитального ремонта   | лет         | 30        | http://www.baurum.ru  |
| Ставка дисконтирования                          | %           | 17,40%    |                       |
| Фактор фонда возмещения                         | коэффициент | 0,0325    | расчет приведен далее |
| Резерв на замещение                             | руб.        | 6 899 937 |                       |

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на ремонт основаны на информации, получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 487, табл. 437.). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 8 600 руб./кв. м без НДС

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 2 938 225 руб. в год без НДС (1% \* 293 822 456 руб.)
- Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже
- Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении 7

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговое значение ставки капитализации определялось по данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г., стр. 59, табл. 34). Для расчетов использовалось среднее значение интервала для Торговых центров (ТЦ, ТК, ТРК) и помещений в них, равно 10,7%

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

1 534 000 000 руб., без НДС или 1 840 800 000 руб., с НДС

- Подробный расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в разделе настоящего Отчета

Передан через Дисконт 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 49 из 176



| Расчет операционных расходов        |  |                         |             |             |             |             |             |             |                       |
|-------------------------------------|--|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Источник расчета                    |  | Годовое значение        | 13.03.2025- | 31.12.2025  | 2026        | 2027        | 2028        | 2029        | Постпрогнозный период |
| Эксплуатационные расходы            |  | данные Балансодержателя | 94 313 146  | 75 708 909  | 98 651 551  | 102 597 613 | 106 701 517 | 110 969 578 | 115 408 361           |
| в т. ч. коммунальные                |  | данные Балансодержателя | 64 804 132  | 52 020 852  | 67 785 123  | 70 496 527  | 73 316 389  | 76 249 044  | 79 299 006            |
| Страхование                         |  | данные Балансодержателя | 1 047 814   | 841 122     | 1 096 013   | 1 139 854   | 1 185 448   | 1 232 866   | 1 282 180             |
| Налог на имущество                  |  | расчет Исполнителя      | 17 161 626  | 13 776 319  | 17 161 626  | 17 161 626  | 17 161 626  | 17 161 626  | 17 161 626            |
| Арендная плата за земельный участок |  | расчет Исполнителя      | 1 815 092   | 1 457 047   | 1 815 092   | 1 815 092   | 1 815 092   | 1 815 092   | 1 815 092             |
| Резерв на замещение                 |  | расчет Исполнителя      | 6 899 937   | 5 538 853   | 7 217 334   | 7 506 027   | 7 806 268   | 8 118 519   | 8 443 260             |
| Вознаграждение управляющей компании |  | расчет Исполнителя      | 2 938 225   | 2 358 630   | 3 073 383   | 3 196 318   | 3 324 171   | 3 457 138   | 3 595 423             |
| Итого, руб. округленно без НДС      |  | 124 175 839             | 99 680 900  | 129 015 000 | 133 416 500 | 137 994 100 | 142 754 800 | 147 705 900 |                       |

Источник: анализ Исполнителя  
\* прогнозирование данных Заказчика и расчетных данных Исполнителя производится с учетом темпов инфляции

| Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом |                  |             |             |             |             |             |             |                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|--|
| Параметр                                                                       | Годовое значение | 13.03.2025- | 31.12.2025  | 2026        | 2027        | 2028        | 2029        | Постпрогнозный период |  |
| Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %                                |                  |             |             | 4,6%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%                  |  |
| Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС                               | 299 818 833      | 240 676 488 | 313 610 499 | 326 154 919 | 339 201 116 | 352 769 161 | 366 879 927 | 366 879 927           |  |
| Недозагрузка, %                                                                | 2,00%            | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%                 |  |
| Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС                              | 293 822 456      | 235 862 958 | 307 338 289 | 319 631 821 | 332 417 094 | 345 713 777 | 359 542 328 | 359 542 328           |  |
| Операционные расходы, руб. в год, без НДС                                      | 124 175 839      | 99 680 900  | 129 015 000 | 133 416 500 | 137 994 100 | 142 754 800 | 147 705 900 | 147 705 900           |  |
| Чистый операционный доход, руб., без НДС                                       |                  | 136 182 058 | 178 323 289 | 186 215 321 | 194 422 994 | 202 958 977 | 211 836 428 | 211 836 428           |  |
| Ставка дисконтирования, %                                                      |                  | 17,40%      | 17,40%      | 17,40%      | 17,40%      | 17,40%      | 17,40%      | 17,40%                |  |
| Ставка капитализации, %                                                        |                  |             |             |             |             |             |             | 10,70%                |  |
| Период дисконтирования                                                         |                  | 0,40        | 1,30        | 2,30        | 3,30        | 4,30        | 4,80        | 4,80                  |  |
| Фактор текущей стоимости                                                       |                  | 0,9376      | 0,8114      | 0,6912      | 0,5887      | 0,5015      | 0,4628      | 0,4628                |  |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб.                                       |                  | 127 690 097 | 144 693 382 | 128 702 776 | 114 459 550 | 101 775 812 |             |                       |  |
| Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.                                |                  |             |             |             |             |             |             | 617 321 618           |  |
| Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.                |                  |             |             |             |             |             |             | 1 979 779 705         |  |
| Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.                             |                  |             |             |             |             |             |             | 916 260 852           |  |
| Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС            |                  |             |             |             |             |             |             | 1 534 000 000         |  |

Источник: анализ Исполнителя



|                                                                                                                                                                             | стр. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Общая информация                                                                                                                                                            | 4    |
| Описание Объекта оценки                                                                                                                                                     | 17   |
| Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость                                                                   | 24   |
| Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке                                                                                                | 39   |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки |      |
| ▶ Результаты оценки справедливой стоимости                                                                                                                                  | 52   |
| Приложения                                                                                                                                                                  | 53   |



## Результаты оценки справедливой стоимости

| Согласование результатов                                  |                                                                     |     |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----|---------------|
| Наименование подхода                                      | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб. | Вес | Итого         |
| Затратный                                                 | не применялся                                                       | -   | -             |
| Сравнительный                                             | не применялся                                                       | -   | -             |
| Доходный                                                  | 1 534 000 000                                                       | 1,0 |               |
| Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС |                                                                     |     | 1 534 000 000 |

Источники: Анализ Исполнителя

| Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости                      |                    |                             |                                   |                                        |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Наименование                                                                      | Кадастровый номер  | Кадастровая стоимость, руб. | Доля объекта в общей стоимости, % | Справедливая стоимость, руб. без НДС   | Справедливая стоимость, руб. с НДС     |
| помещение                                                                         | 72:23:0110002:6373 | 498 453 804,88              | 57,50%                            | 882 050 000                            | 1 058 460 000                          |
| торгово-административное помещение                                                | 72:23:0110002:8521 | 271 107 510,39              | 31,30%                            | 480 142 000                            | 576 170 400                            |
| торгово-административное                                                          | 72:23:0110002:6372 | 88 520 006,76               | 10,20%                            | 156 468 000                            | 187 761 600                            |
| водопровод                                                                        | 72:23:0110001:796  | 3 020 046,43                | 0,30%                             | 4 602 000                              | 5 522 400                              |
| канализация                                                                       | 72:23:0110002:6332 | 2 349 729,78                | 0,30%                             | 4 602 000                              | 5 522 400                              |
| водопровод                                                                        | 72:23:0110002:6336 | 3 408 124,89                | 0,40%                             | 6 136 000                              | 7 363 200                              |
| право аренды на земельный участок (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000) | 72:23:0110002:596  | н/д                         | -                                 | входит в стоимость зданий и сооружений | входит в стоимость зданий и сооружений |
| Итого:                                                                            |                    | 866 859 223                 | 100,0%                            | 1 534 000 000                          | 1 840 800 000                          |

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- Исполнителем был обоснован отказ от использования сравнительного и затратного подходов к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- Подробный расчет справедливой стоимости по каждому Объекту оценки, представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки приведено в таблице выше
- Распределение справедливой стоимости по оцениваемым объектам производилось пропорционально первоначальной стоимости

- Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, по состоянию на Дату оценки, составила:  
**1 534 000 000 (Один миллиард пятьсот тридцать четыре миллиона) руб., округленно без НДС**



|                                                                                                                                                                             | стр. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Общая информация                                                                                                                                                            | 4    |
| Описание Объекта оценки                                                                                                                                                     | 17   |
| Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость                                                                   | 24   |
| Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке                                                                                                | 39   |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки | 51   |
| Приложения                                                                                                                                                                  |      |



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОЛИС № 0991R/776/51037/24</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| г. Москва 02 ноября 2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                   |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51037/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                   |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | АО «АльфаСтрахование»<br>Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лиханьев, д. 15, помех. 215<br>ИНН 7713058834, ОГРН 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, и/с 30101810200000000593,<br>БИК 044525593.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                   |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ООО «Эф Си Джи»<br>101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/134 стр. 2, этаж 3 пом./ком.офис №15г<br>ИНН 7701910488 / ОГРН 770101001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудники Страхователя принимают оценки – финансовые лица, право осуществления оценочной деятельности которых не предусмотрено, осуществляющие требования статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 156-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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует на 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   |
| <b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                   |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Страховая сумма составляет 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |
| <b>ФРАНШИЗА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Франшиза не установлена (отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинение которого застрахован на дату заключения Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                   |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Страховым риском по настоящему Договору является продолжение Страхователем, третьими (иными, третьими) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда причиня Страхователем добровольно с производящего согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и возмещением которого производится претензия; - требования о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); ИЛИ на период 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. |                                                                                   |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Российская Федерация.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br>в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>СТРАХОВЩИК:</b><br>АО «АльфаСтрахование»<br>в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64532<br>Директор Управления страхования – 086167/000015907<br>Исполнитель: Бузиско Ольга Владимировна. Тел.: +7(495) 688 0700 (многоканальный контакт) kabinets@alfast.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОЛИС № 0991R/776/51036/24</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| г. Москва                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 02.11.2024 г.                                                                       |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | АО «АльфаСтрахование»<br>115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лиханьев, д. 15, помех. 215<br>ИНН 7713058834, ОГРН 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, и/с 30101810200000000593,<br>БИК 044525593.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Оценщик Ситников Артем Дмитриевич<br>Адрес регистрации или ИНН: 505101153461                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |
| <b>ФРАНШИЗА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Франшиза не установлена (отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. |                                                                                     |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Российская Федерация.<br>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br><br>Ситников Артем Дмитриевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>СТРАХОВЩИК:</b><br>АО «АльфаСтрахование»<br>в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64532/031 от 28 июля 2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00

21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

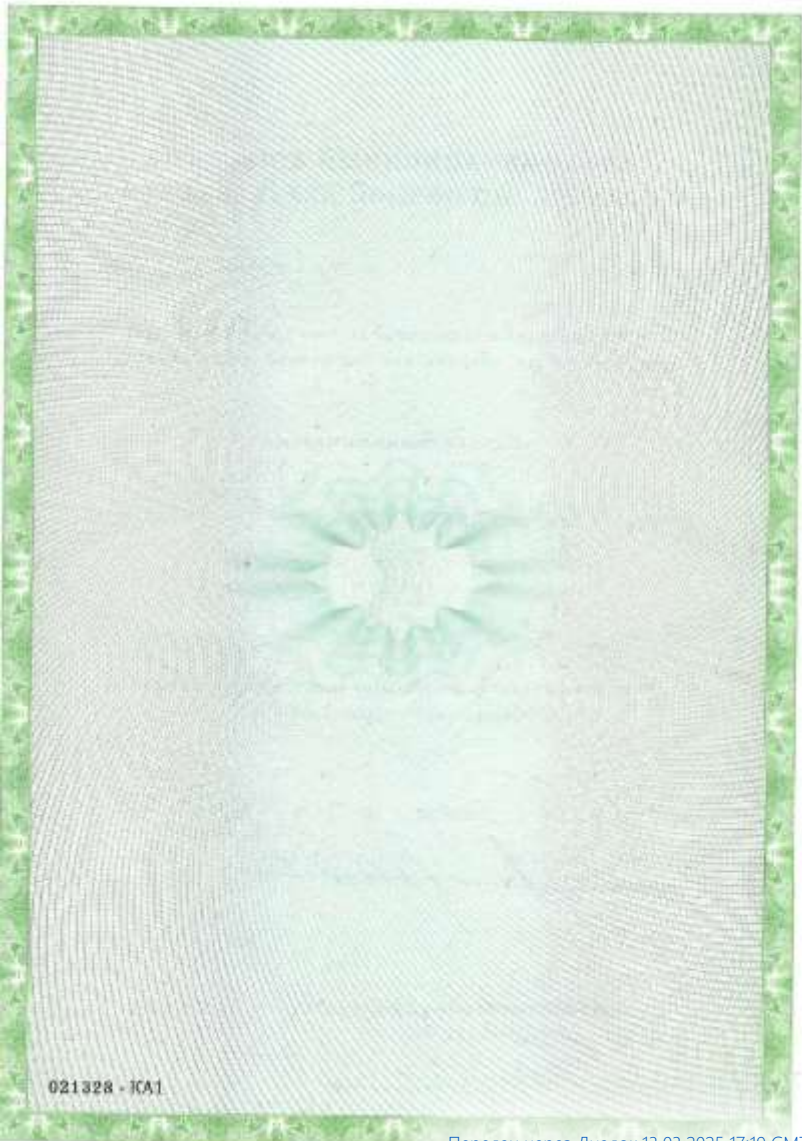
Страница 56 из 176

Financial

Consulting

Group





Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Выписка ЕГРГ № КУВИ-001/2025-27156184 от 31.01.2025г. (на помещение)

Фирмал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2025, поступившего на рассмотрение 31.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение                                                                                         |                                                                                       |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                                       |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                             | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27156184                                                             |                                                                                       |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                | 72:23:0110002:6372                                                                    |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 72:23:0110002                                                                         |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 10.08.2012                                                                            |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Инвентарный номер 013240; Инвентарный номер б/н; Условный номер 72-72-01/072/2007-020 |                   |                         |
| Местоположение:                                                                                   | Тюменская область, город Тюмень, улица Алебашевская, 19                               |                   |                         |
| Площадь:                                                                                          | 2546.7                                                                                |                   |                         |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                                               |                   |                         |
| Наименование:                                                                                     | Торгово-административное                                                              |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 2                                                                              |                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                             | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 88520006.76                                                                           |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 72:23:0110002:6319                                                                    |                   |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <div>документ подписан<br/>электронной подписью<br/>Сертификат: 008918C8181A625864597F1E2579BEF800<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                               |                   |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 62 из 176

Лист 2

|                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                            | Всего листов выписки: 8 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27156184                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         |                           | 72:23:0110002:6372                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                           |                           | Худышкин Сергей Александрович, дата завершения кадастровых работ: 27.04.2015<br>Новоселова Анастасия Максимовна, СНИЛС 11092546933, договор на выполнение кадастровых работ от 10.01.2023 № 2, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2023 |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                   |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                        |                           | Романова Наталья Борисовна                                                                                                                                                                                                                   |                         |

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 009F6B0C1A1A623B64947F1E2578BEF59  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 63 из 176



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |                                                                                         |
| Лист № 1 раздела 2                    |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                            | Всего разделов: 4                                                                       |
|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 8                                                                 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27156184 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |                                                                                         |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 72:23:0110002:6372                                                                                                                   |                                                                                         |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                  | "Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девятнадцать"                 |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                      |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                  | Общая долевая собственность<br>72:23:0110002:6372-72/052/2023-29<br>03.11.2023 08:08:07 |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                      |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                      |                                                                                         |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                             |                                                                                         |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 03.11.2023 12:37:15                                                                                                                  |                                                                                         |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 72:23:0110002:6372-72/050/2023-30                                                                                                    |                                                                                         |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038                                                                                             |                                                                                         |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469                                      |                                                                                         |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                   |                                                                                         |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ", № 5443, выдан 22.06.2023 |                                                                                         |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                   |                                                                                         |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                   |                                                                                         |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                      |                                                                                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 0000000001A02B064997F1E2579E3F150</div><div>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div><div>Действителен: с 02.08.2024 по 26.09.2025</div></div></div> |  |
| Полное наименование должности |  | Инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 64 из 176



|                                       |  |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |
|---------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                                       |  | Помещение                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Лист 4            |  |
| вид объекта недвижимости              |  |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |
| Лист № 2 раздела 2                    |  | Всего листов раздела 2: 3                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Всего разделов: 4 |  |
| Всего листов выписки: 8               |  |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27156184 |  |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |
| Кадастровый номер:                    |  | 72:23:0110002:6372                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |
|                                       |  | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |
| 4.2                                   |  | вид:                                                                                     | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |  |
|                                       |  | дата государственной регистрации:                                                        | 10.06.2016 15:36:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |  |
|                                       |  | номер государственной регистрации:                                                       | 72-72/001-72/001/087/2015-6131/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |  |
|                                       |  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |  |
|                                       |  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |  |
|                                       |  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |  |
|                                       |  | основание государственной регистрации:                                                   | <p>Договор аренды нежилого помещения, № ДА-1/2015, выдан 06.03.2015, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной регистрации: 72-72/001-72/001/087/2015-6131/1</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 06.03.2015</p> <p>Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южный", № 1/2016, выдан 29.01.2016</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 29.12.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.01.2020</p> <p>Соглашение о корректировке пены (по Договору аренды нежилых помещений № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 17.12.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/052/2023-35</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 15.12.2020, дата государственной регистрации: 18.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6372-72/050/2023-27</p> |                   |  |
|                                       |  |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |

|                               |  |                                                                                                                                                                                               |  |                                                           |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div></div>                                |  |                                                           |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | <div>Сертификат: 009600DC181A0230845970E257911E56<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с: 02.08.2024 по 28.10.2025</div> |  | ИННОВАЦИЯ, ФОРМИРОВАНИЕ                                   |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                               |  | Передан через Диадок 13.03.2025<br>21287bd8-8ccc-4c13-9aa |  |

Лист 5

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Помещение                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Лист № 3 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки: 8 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27156184 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 72:23:0110002:6372                                                                                                                                                                                                             |                         |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 27.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/053/2023-41 |                         |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                | Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023                                                                                                                                                                                        |                         |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                            |                         |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 8                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении                                                                                                                  |                         |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 609F0BC3181ADE286A99793E2579BEB99  
Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.09.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 66 из 176





Лист 7

|                                       |                           |                         |                         |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение                             |                           |                         |                         |
| вид объекта недвижимости              |                           |                         |                         |
| Лист № 2 раздела 8                    | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 8 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27156184 |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 72:23:0110002:6372 |                           | Номер этажа (этажей): 2 |                         |



Масштаб 1

|                               |                                                                                                                              |                                               |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |                                           | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ     | Инициалы, Фамилия |
|                               |                                           | Сертификат: 99f0b0c181a023b64597f1e257b9e7b50 |                   |
|                               | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                                               |                   |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 68 из 176



Раздел 9 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

|                                       |                           |                               |                                                                                                                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Помещение                             |                           |                               |                                                                                                                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                               |                                                                                                                          |
| Лист № 1 раздела 9                    | Всего листов раздела 9: 1 | Всего разделов: 4             | Всего листов выписки: 8                                                                                                  |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27156184 |                           |                               |                                                                                                                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 72:23:0110002:6372            |                                                                                                                          |
| Учетный номер части                   | Площадь, м2               | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1                                     | 2                         | 3                             | 4                                                                                                                        |
| 1                                     | 1926.7                    | 72:23:0110002:6372            | данные отсутствуют                                                                                                       |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00968BDC181A023B64597F1E2578BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 69 из 176



Выписка ЕГРН № КУВИ-001/2025-27151888 от 31.01.2025г. (на помещение)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2025, поступившего на рассмотрение 31.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

|                                       |                           |                   |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                    | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888 |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                    | 72-23-0110002-6373        |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:          | 72-23-0110002             |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 10.08.2012                |                   |                          |

|                                                                                                   |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Инвентарный номер 013240; Инвентарный номер нет; Условный номер 72-72-01/049/2010-248 |
| Местоположение:                                                                                   | Тюменская область, город Тюмень, улица Алебашевская, 19                               |
| Площадь:                                                                                          | 14340.4                                                                               |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                                               |
| Наименование:                                                                                     | помещение                                                                             |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 1, Антресоль № антресоль 1-го этажа                                            |
| Вид жилого помещения:                                                                             | данные отсутствуют                                                                    |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 498453804.88                                                                          |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 72-23-0110002-6319                                                                    |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                                    |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                    |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                                    |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                    |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют                                                                    |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют                                                                    |

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0001000C181A031B643971E2579BEE3B8  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИММУНЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия



Лист 2

|                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                            | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27151888                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         |                           | 72:23:0110002:6373                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                           |                           | Худышкин Сергей Александрович, дата завершения кадастровых работ: 27.04.2015<br>Новоселова Анастасия Максимовна, СНИЛС 11092546933, договор на выполнение кадастровых работ от 10.01.2023 № 2, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2023 |                          |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                   |                          |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                        |                           | Романова Наталья Борисовна                                                                                                                                                                                                                   |                          |

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 006f0f8c381a023b6497f1e2570e37b58  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНН

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 71 из 176  
Financial Consulting Group



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |                                                                                         |
| Лист № 1 раздела 2                    |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 7                                                                                                            |                                                                                         |
|                                       |                                                                                                                                                       | Всего разделов: 4                                                                                                                    |                                                                                         |
|                                       |                                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 16                                                                                                             |                                                                                         |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |                                                                                         |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 72:23:0110002:6373                                                                                                                   |                                                                                         |
|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |                                                                                         |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                  | "Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девятнадцать"                 |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                      |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                  | Общая долевая собственность<br>72:23:0110002:6373-72/052/2023-43<br>03.11.2023 08:08:07 |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                      |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                      |                                                                                         |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                             |                                                                                         |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 03.11.2023 12:37:15                                                                                                                  |                                                                                         |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 72:23:0110002:6373-72/050/2023-44                                                                                                    |                                                                                         |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038                                                                                             |                                                                                         |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469                                      |                                                                                         |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                   |                                                                                         |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ", № 5443, выдан 22.06.2023 |                                                                                         |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                   |                                                                                         |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                   |                                                                                         |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                      |                                                                                         |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 8095F08C181A023B64097F1E257988FB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

информация о документе

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 72 из 176  
Financial  
Consulting  
Group



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/109)

Лист 4

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 7                                                                                                                             | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 72:23:0110002:6373                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| 4.2                                   | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 11.07.2023 15:33:29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 72:23:0110002:6373-72/050/2023-31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 27.12.2022 на 5 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "Галастор". ИНН: 9704040359                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды нежилого помещения, № 27-12/1, выдан 27.12.2022, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/050/2023-32<br><br>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 27-12/1 от 27.12.2022 г. № 1, выдан 01.01.2023, дата государственной регистрации: 11.07.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/050/2023-33<br><br>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 27-12/1 от 27.12.2022, № 2, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 23.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/044/2023-38<br><br>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023<br><br>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №27-12/1 от 27.12.2022г., № 3, выдан 18.03.2024, дата государственной регистрации: 23.12.2024, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/050/2024-48 |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 006F0B0C1A4823B6497F1E2574BEF84  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННОВАТЫ, ФИО

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 73 из 176  
Financial Consulting Group

Лист 5

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Лист № 3 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 7                                                                                                                             | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВП-001/2025-27151888 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 72-23-0110002:6373                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| 4.3                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 30.11.2021 14:33:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 72-23-0110002:6373-72/053/2021-26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 30.11.2021 на 15 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "Интергэшил Ресторант Брэндс", ИНН: 7743242330                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Долгосрочный договор аренды нежилых помещений, № 01/35/2021, выдан 18.10.2021<br><br>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/35/2021 от 18.10.2021 г., № 1, выдан 01.09.2023<br><br>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023<br><br>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилых помещений № 01/35/2021 от 18 октября 2021г., № 2, выдан 18.03.2024, дата государственной регистрации: 23.12.2024, номер государственной регистрации: 72-23-0110002:6373-72/050/2024-47 |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 606F0D3181A03B64597F1E25798B7F60

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 74 из 176  
Financial Consulting Group

© 2025 ООО «Эф Си Джи», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

74

Лист 6

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                          |
| Лист № 4 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 7                                                                                                                                                                                                            | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27151888 |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                      | 72:23:0110002:6373                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                      | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                     |                          |
| 4.4                                   | вид:                                                                                                                                                                                                                                 | Аренда                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                    | 15.11.2017 18:22:25                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                   | 72:23:0110002:6373-72/001/2017-4                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                    | Срок действия с 15.11.2017 по 15.11.2027                                                                                                                                             |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                             | Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690                                                                                                               |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                               | Договор аренды нежилого помещения, № 01/29/2015, выдан 12.10.2015, дата государственной регистрации: 15.11.2017, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/001/2017-3 |                          |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                      | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 1, выдан 01.12.2016                                                                      |                          |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                      | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 2, выдан 27.10.2017                                                                     |                          |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                      | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 3, выдан 15.10.2018                                                                      |                          |
|                                       | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 5, выдан 20.04.2020                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 6, выдан 29.11.2021                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 7, выдан 29.11.2021, дата государственной регистрации: 24.08.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/052/2023-34 |                                                                                                                                                                                      |                          |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 000f60d8c1a023b6497f1e2379b6f839  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННОВАЦИИ, ФИО

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 75 из 176  
Financial Consulting Group

Лист 7

|                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Лист № 5 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 7 | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888 |                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 72:23:0110002:6373                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       |                           | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015г., № 4, выдан 08.11.2019, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/041/2019-23                                               |                          |
|                                       |                           | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015г., № 8, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 23.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/044/2023-39 |                          |
|                                       |                           | Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       |                           | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015г., № 9, выдан 28.12.2023, дата государственной регистрации: 06.03.2024, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/050/2024-45  |                          |
|                                       |                           | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015г., № 10, выдан 20.08.2024, дата государственной регистрации: 16.12.2024, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/050/2024-46 |                          |
|                                       |                           | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                  |                          |
| 4.5                                   |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       |                           | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                   |                          |
|                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       |                           | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                  |                          |
|                                       |                           | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                       |                          |
|                                       | 4.5                       | вид:                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       |                           | Аренда                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       |                           | дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       |                           | 10.06.2016 10:25:33                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       |                           | номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       |                           | 72-72/001-72/001/087/2015-6131/3                                                                                                                                                                                                       |                          |
|                                       |                           | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                      |                          |
|                                       |                           | Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035                                                                                                                                                                                               |                          |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 099F00C3181A623B6495F1825790E1B50

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действительна: с 02.08.2024 по 30.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Лист 8

|                                       |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Лист № 6 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 7                                                                | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                     | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888 |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                          | 72:23:0110002:6373                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                   | Договор аренды нежилого помещения, № ДА-1/2015, выдан 06.03.2015, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной регистрации: 72-72/001-72/001/087/2015-6131/1                                                   |                          |
|                                       |                                                                                          | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 06.03.2015                                                                                                                            |                          |
|                                       |                                                                                          | Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южный", № 1/2016, выдан 29.01.2016                                                                                                            |                          |
|                                       |                                                                                          | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.01.2020                                                                                                                             |                          |
|                                       |                                                                                          | Соглашение о корректировке пены (по Договору аренды нежилых помещений № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 17.12.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/052/2023-35 |                          |
|                                       |                                                                                          | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 29.12.2018, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/041/2019-21                                                       |                          |
|                                       |                                                                                          | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.05.2018, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/041/2018-11                                                       |                          |
|                                       |                                                                                          | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 15.12.2020, дата государственной регистрации: 18.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6372-72/050/2023-27        |                          |
|                                       |                                                                                          | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 27.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/053/2023-41        |                          |
|                                       |                                                                                          | Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023                                                                                                                                                                                               |                          |
| полное наименование должности         |                                                                                          | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |                          |



документ подписан  
электронной подписью

Сертификат: 0099f0dc31a023b6697f1e2579ee5b6  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.09.2024 по 26.09.2025

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 77 из 176



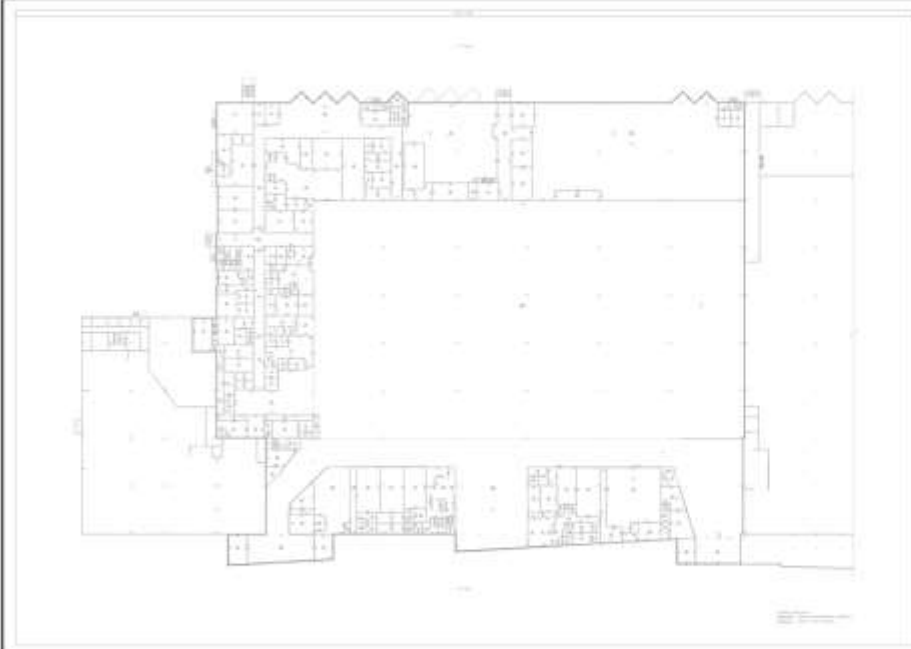
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Лист № 7 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 7                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 4   | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27151888 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 72-23-0110002:6373  |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | данные отсутствуют  |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют  |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                          |                     |                          |
|                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                               |                     |                          |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |                          |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                          |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |                          |
| 8                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                          |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                          |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                          |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | <div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 006F01DC10A0238A4597FE2579BEEB40</div><div>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div><div>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div> | инициалы, фамилия                                            |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Передан через Диадок 13.03.2025<br>21287b48-w8cc6-4c13-9a... |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 78 из 176



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|                                                                                     |                           |                         |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение                                                                           |                           |                         |                          |
| вид объекта недвижимости                                                            |                           |                         |                          |
| Лист № 1 раздела 8                                                                  | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27151888                                               |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373                                               |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                          |
|  |                           |                         |                          |
| Масштаб 1:200                                                                       |                           |                         |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |                              |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 006F0BDC1E1A023B64307F1E2578BEEB58<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.06.2014 по 26.10.2025 |  | ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |                              |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |                              |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |                              |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 79 из 176



Лист 11

|                                       |                           |                                            |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                           |                                            |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                                            |                          |
| Лист № 2 раздела 8                    | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4                          | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888 |                           |                                            |                          |
| Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373 |                           | Номер этажа (этажей): антресоль 1-го этажа |                          |

План этажа

Антресоль 1-го этажа



М 1:200

Условные обозначения:  
— граница земельного участка  
□ □ □ □ □ стена с окном и дверью

Масштаб 1:200

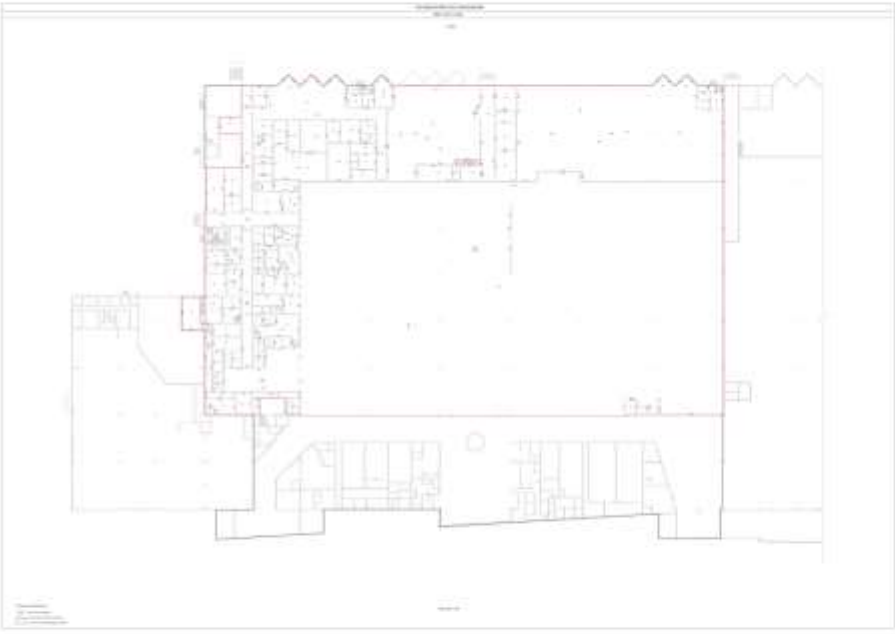
|                               |                                                                                                                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| полное наименование должности |                                            | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
|                               | Сертификат: 009F0BDC181A023864597F1E2579BFB50                                                                                 |                                           |
|                               | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                                           |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 80 из 176



Лист 12

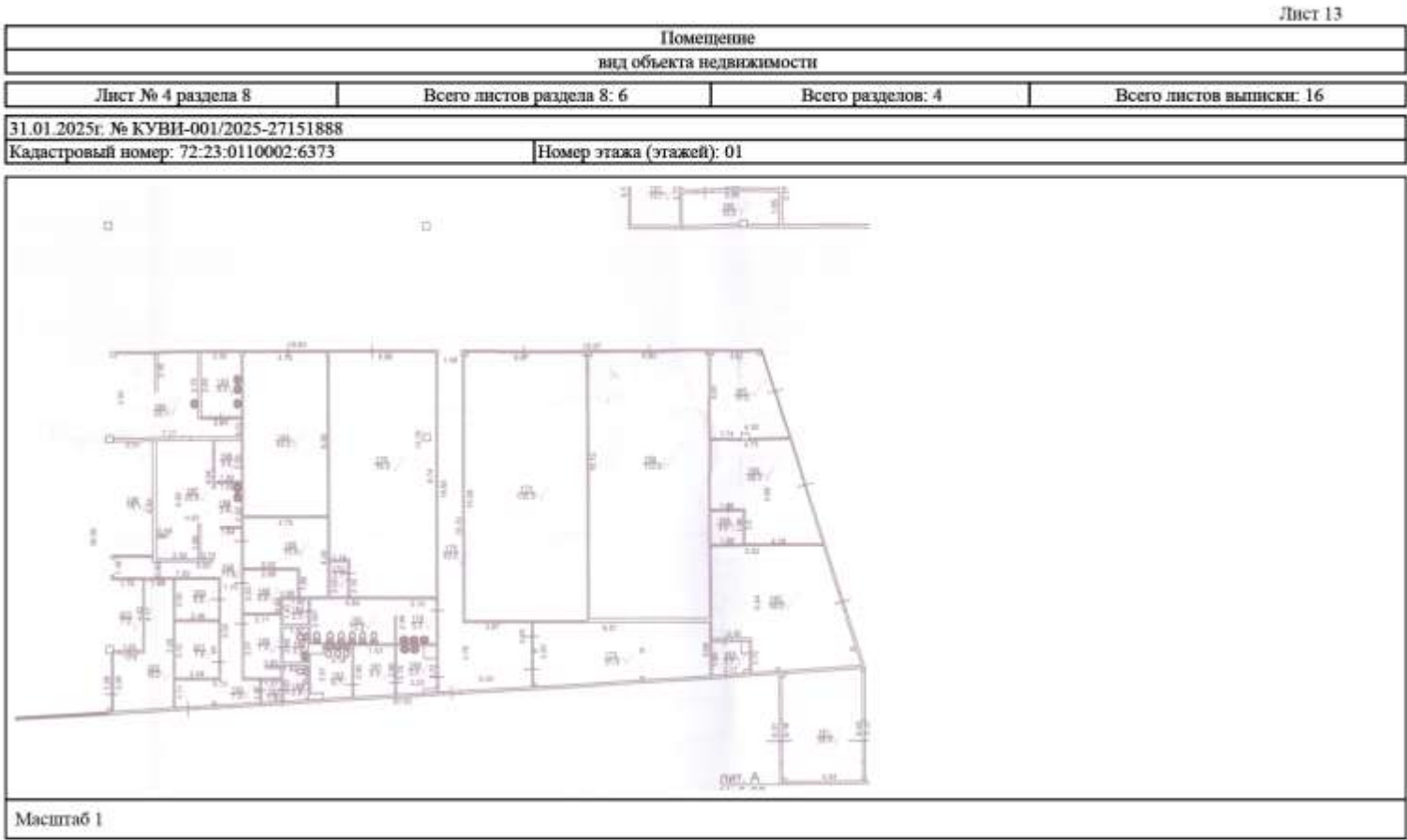
|                                       |                           |                         |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                           |                         |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                         |                          |
| Лист № 3 раздела 8                    | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888 |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373 |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                          |



Масштаб 1

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| полное наименование должности | <div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 099F8BDC181AE2D864597F1125788E858<br/>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div> | Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00<br>21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a<br>Страница 81 из 176<br>Financial Consulting Group |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                             |





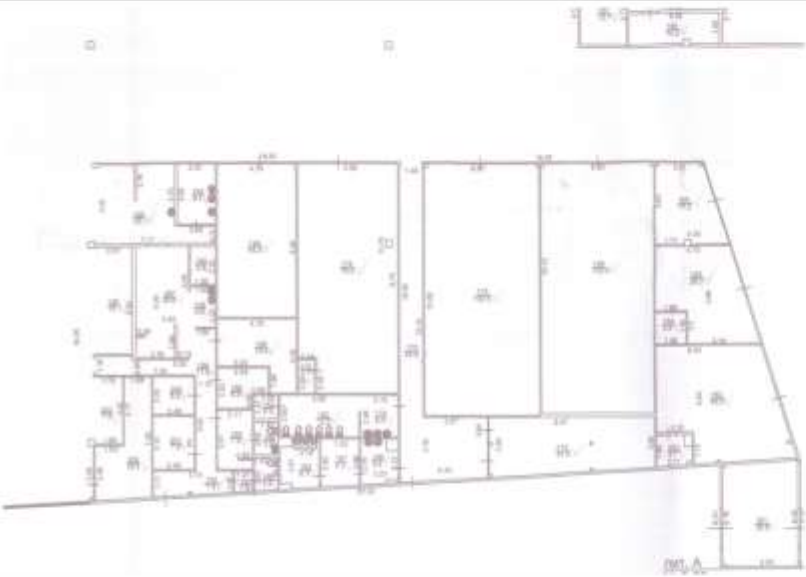
|                               |                                                                                                                             |                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |                                                                                                                             | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
|                               | Сертификат: 006998DC181A023B64597F1E25788E6B9B                                                                              |                                           |
|                               | Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 24.10.2025 |                                           |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 82 из 176



Лист 14

|                                       |                           |                          |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                           |                          |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                          |                          |
| Лист № 5 раздела 8                    | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4        | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888 |                           |                          |                          |
| Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373 |                           | Номер этажа (этажей): 01 |                          |



Масштаб 1

|                               |                                                                                                                          |                                              |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |                                       | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ    | Инициалы, фамилия |
|                               |                                       | Сертификат: 0000080C1E1A02B6497F1E25798EFB50 |                   |
|                               | Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                                              |                   |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 83 из 176



Лист 15

|                                       |                           |                         |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение                             |                           |                         |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                         |                          |
| Лист № 6 раздела 8                    | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 16 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27151888 |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373 |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                          |

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 999F00DC181AD25B84597F1E257082F830

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Инициалы, Фамилия

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 84 из 176

© 2025 ООО «Эф Си Джи», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial  
Consulting  
Group

84

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

| Помещение                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |
| Лист № 1 раздела 9                    | Всего листов раздела 9: 1 | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 16                                                                                                 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27151888 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 72:23:0110002:6373                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                          |
| Учетный номер части                   | Площадь, м2               | Описание местоположения части                                                                                                                                                                                                                                                                              | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1                                     | 2                         | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4                                                                                                                        |
| 1                                     | 10929.4                   | 72:23:0110002:6373                                                                                                                                                                                                                                                                                         | данные отсутствуют                                                                                                       |
| 2                                     | 101.5                     | Нежилые помещения, расположенные на 1 этаже, литера А, номера помещений по плану экспликации 170 (в части 1,71 кв.м.), 176 (в части 8.94 кв.м.), 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 199 (в части 6,07 кв.м.), 200, 201, 202, 203.                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                       |
| 3                                     | 126                       | Нежилые помещения (в части), номера по плану экспликации 204 (46,9 кв.м.), 205 (6,80 кв.м.), 206 (3,40 кв.м.), 207 (2,20 кв.м.), 208 (3,70 кв.м.), 209 (28,60 кв.м.), 210 (11,50 кв.м.), 211 (1,10 кв.м.), 212 (1,10 кв.м.), 212 (1,10 кв.м.), 213 (4,30 кв.м.), 214 (7,40 кв.м.), 168 (в части 9,0 кв.м.) | данные отсутствуют                                                                                                       |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000940DC181A02386459791E25700E1B50

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка ЕГРН № КУВИ-001/2025-27147660 от 31.01.2025г. (на помещение)

Фигиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2025, поступившего на рассмотрение 31.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение                                                                                         |                                                                                       |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                                       |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                             | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27147660                                                             |                                                                                       |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                | 72:23:0110002:8521                                                                    |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 72:23:0110002                                                                         |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 06.12.2013                                                                            |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Инвентарный номер 013240; Инвентарный номер нет; Условный номер 72-72-01/049/2010-251 |                   |                         |
| Местоположение:                                                                                   | Тюменская область, город Тюмень, улица Алебашевская, 19                               |                   |                         |
| Площадь:                                                                                          | 7799.7                                                                                |                   |                         |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                                               |                   |                         |
| Наименование:                                                                                     | Торгово-административное помещение                                                    |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 1, Этаж № 2                                                                    |                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                             | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 271107510.39                                                                          |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 72:23:0110002:6319                                                                    |                   |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют                                                                    |                   |                         |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379B1F058  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2029

полное наименование должности

ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИСТЫ

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 86 из 176



Лист 2

|                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                               |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                               |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                             | Всего листов выписки: 7 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27147660                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         |                           | 72:23:0110002:8521                                                                                                                                                                                            |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                           |                           | дата завершения кадастровых работ: 01.09.2011<br>Новоселова Анастасия Максимовна, СНИЛС 11092546933, договор на выполнение кадастровых работ от 10.01.2023 № 2, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2023 |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                            |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                    |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.                                                                                                           |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                        |                           | Романова Наталья Борисовна                                                                                                                                                                                    |                         |

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC1E1A023B64591F1E25788EFD50  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Помещение                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |                                                                                         |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |                                                                                         |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                     | Всего листов выписки: 7                                                                 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27147660 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |                                                                                         |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 72:23:0110002:8521                                                                                                                    |                                                                                         |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                   | "Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активно Девятнадцать"                |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                      |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                   | Общая долевая собственность<br>72:23:0110002:8521-72/052/2023-26<br>03.11.2023 08:08:07 |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                      |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                       |                                                                                         |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                              |                                                                                         |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 03.11.2023 12:37:15                                                                                                                   |                                                                                         |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 72:23:0110002:8521-72/050/2023-27                                                                                                     |                                                                                         |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038                                                                                              |                                                                                         |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469                                       |                                                                                         |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                    |                                                                                         |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ДЕВЯТНАДЦАТЬ", № 5443, выдан 22.06.2023 |                                                                                         |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                    |                                                                                         |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                    |                                                                                         |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                       |                                                                                         |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009040DC181A023B64597F1E2579B1F850

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.09.2024 по 28.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

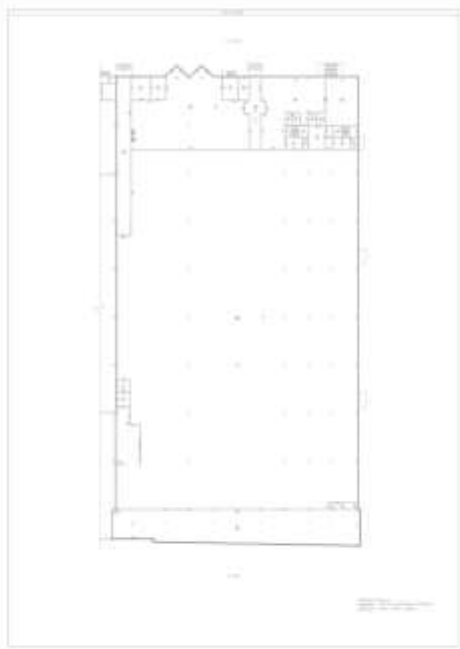
Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 88 из 176  
Financial Consulting Group



[illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
 
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009F030C181A62B64597E1E2578E9E350  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025

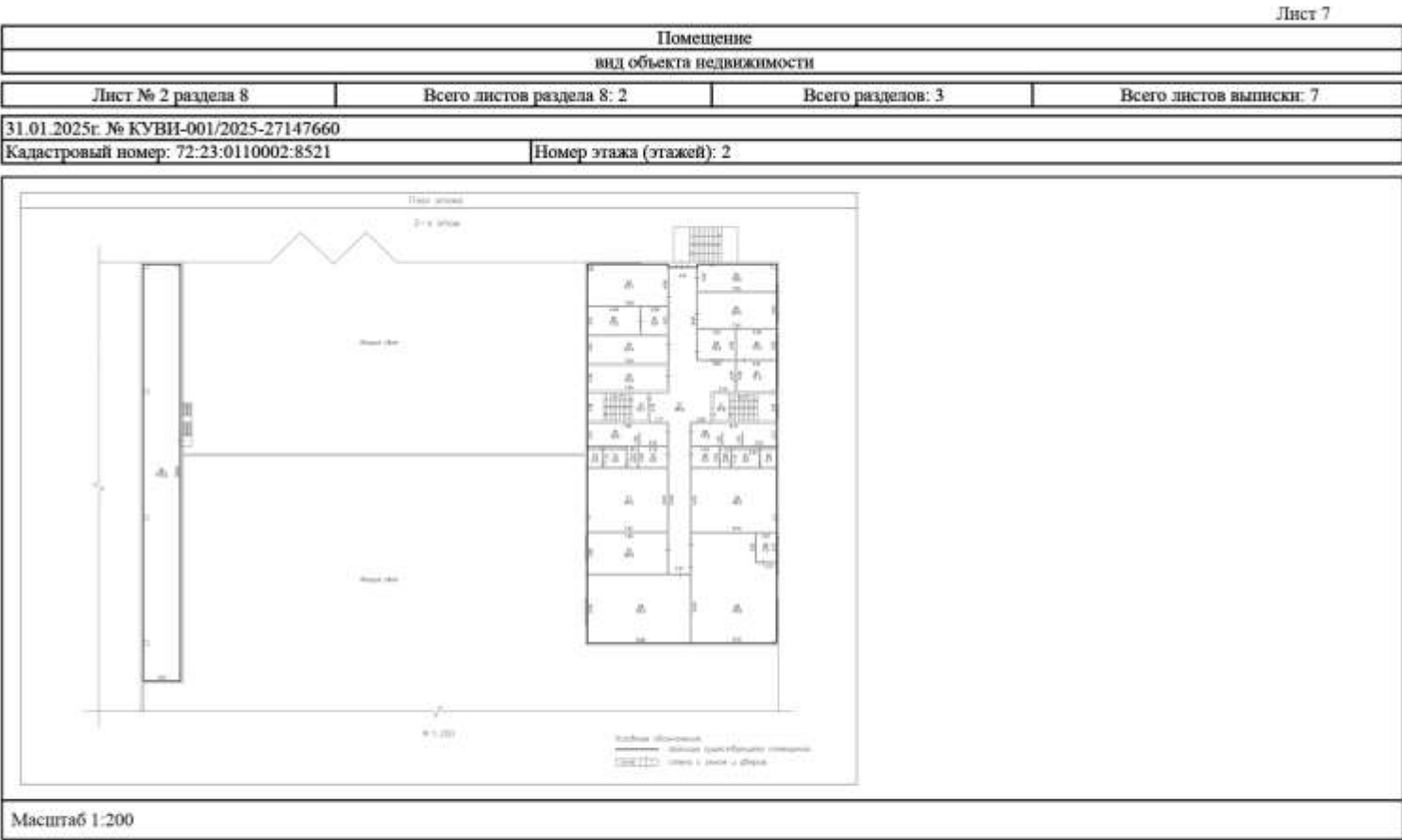
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|                                                                                    |                           |                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                          |                           |                         |                         |
| вид объекта недвижимости                                                           |                           |                         |                         |
| Лист № 1 раздела 8                                                                 | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 7 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27147660                                              |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 72:23:0110002:8521                                              |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                         |
|  |                           |                         |                         |
| Масштаб 1:200                                                                      |                           |                         |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                |         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000F0BDC3101A023B64597F1E2579BEFB5F<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 | подпись |
|                               | ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ                                                        |                                                                                                                                                                                                                                |         |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 91 из 176





ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 000F80C8181A023B6497F3E2579BFB56  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 92 из 176



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области  
полное наименование органа государственной власти

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

|                               |  |                                                                                                                                                                                                      |                    |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 899F8DC181A0258A49771E257082F830<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 | ИННЕРБЕТЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Передан через Диадок 13.03.2024



Лист 2

|                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Сооружение                                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| вид объекта недвижимости                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 7 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27170626                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| Кадастровый номер:                                                                |                           | 72:23:0110002:6337                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                  |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                  |                           | дата завершения кадастровых работ: 27.10.2006<br>Новоселова Анастасия Максимовна, СНИЛС 110-925-469 33, договор на выполнение кадастровых работ от 01.04.2019 № 76, дата завершения кадастровых работ: 19.04.2019                                      |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                            |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                             |                         |
| Особые отметки:                                                                   |                           | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:                                                               |                           | Романова Наталья Борисовна                                                                                                                                                                                                                             |                         |

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000809DC337A0231664897F1E25798E2B50

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 94 из 176

Financial  
Consulting  
Group

94

© 2025 ООО «Эф Си Джи», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                           |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Сооружение                            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                           |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                           |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 1                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 4   | Всего листов выписки: 7                                                   |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27170626 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                           |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 72:23:0110002:6337  |                                                                           |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | Общество с ограниченной ответственностью "Активо-Инвест", ИНН: 7706434108 |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      | 1.1.1               | данные отсутствуют                                                        |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                    | 2.1                 | Собственность<br>72:23:0110002:6337-72/053/2023-20<br>27.11.2023 15:10:59 |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                                             | 3.1                 | данные отсутствуют                                                        |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                           |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |                                                                           |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                           |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |                                                                           |
| 8                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                           |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                                                                           |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                                                                           |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                                                                           |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 090f910c310a022b64597f182570e2150

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 95 из 176



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

|                                                                                               |                           |                    |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Сооружение                                                                                    |                           |                    |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                      |                           |                    |                         |
| Лист № 1 раздела 5                                                                            | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4  | Всего листов выписки: 7 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27170626                                                         |                           |                    |                         |
| Кадастровый номер:                                                                            |                           | 72:23:0110002:6337 |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                    |                         |
|                                                                                               |                           |                    |                         |
| Масштаб 1:2000                                                                                | Условные обозначения:     |                    |                         |

|                               |                                                                                 |                                           |  |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--|
| полное наименование должности |                                                                                 | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
|                               | Сертификат: 00970003181A023B64907F1E25790E7B81                                  |                                           |  |
|                               | Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |                                           |  |
|                               | Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2029                                         |                                           |  |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

| Сооружение                                                               |               |                             |                    |                                                                                       |                    |                         |  |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|--|
| вид объекта недвижимости                                                 |               |                             |                    |                                                                                       |                    |                         |  |
| Лист № 1 раздела 5.1                                                     |               | Всего листов раздела 5.1: 3 |                    | Всего разделов: 4                                                                     |                    | Всего листов выписки: 7 |  |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27170626                                    |               |                             |                    |                                                                                       |                    |                         |  |
| Кадастровый номер:                                                       |               |                             | 72:23:0110002:6337 |                                                                                       |                    |                         |  |
| I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости |               |                             |                    |                                                                                       |                    |                         |  |
| Система координат МСК №1                                                 |               |                             |                    |                                                                                       |                    |                         |  |
| Номер точки                                                              | Координаты, м |                             | Радиус, м          | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м |                         |  |
|                                                                          | X             | Y                           |                    |                                                                                       | H1                 | H2                      |  |
|                                                                          | 2             | 3                           | 4                  | 5                                                                                     | 6                  | 7                       |  |
| 1                                                                        | 338941.22     | 1468794.08                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 2                                                                        | 338921.68     | 1468785.61                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 3                                                                        | 338893.45     | 1468781.5                   | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 4                                                                        | 338876.28     | 1468882.85                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 5                                                                        | 338871.47     | 1468913.04                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 6                                                                        | 338864.29     | 1468969.94                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 7                                                                        | 338849.9      | 1468970.27                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 8                                                                        | 338839.26     | 1468970.32                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 9                                                                        | 338786.4      | 1468961.26                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 10                                                                       | 338786.16     | 1468962.54                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 1                                                                        | 338941.22     | 1468794.08                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 2                                                                        | 338942.14     | 1468794.34                  | -                  | 0.1                                                                                   | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 0090B0C3E1A023B64597F1E2379B6F80<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025</div></div> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 97 из 176



Лист 6

|                                                                                         |           |                             |   |                    |                    |                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|---|--------------------|--------------------|-------------------------|--|
| Сооружение                                                                              |           |                             |   |                    |                    |                         |  |
| вид объекта недвижимости                                                                |           |                             |   |                    |                    |                         |  |
| Лист № 2 раздела 5.1                                                                    |           | Всего листов раздела 5.1: 3 |   | Всего разделов: 4  |                    | Всего листов выписки: 7 |  |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27170626                                                   |           |                             |   |                    |                    |                         |  |
| Кадастровый номер:                                                                      |           |                             |   | 72:23:0110002:6337 |                    |                         |  |
| 1                                                                                       | 338922.46 | 1468783.62                  | - | 0.1                | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 2                                                                                       | 338921.9  | 1468787.93                  | - | 0.1                | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 3                                                                                       | 338915.88 | 1468787                     | - | 0.1                | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 4                                                                                       | 338916.42 | 1468782.74                  | - | 0.1                | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 1                                                                                       | 338922.46 | 1468783.62                  | - | 0.1                | данные отсутствуют | данные отсутствуют      |  |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости |           |                             |   |                    |                    |                         |  |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м                     |           |                             |   | данные отсутствуют |                    |                         |  |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м                      |           |                             |   | данные отсутствуют |                    |                         |  |

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00F6B0C181A023B64977E257B6E7B50  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИННОВАТЫ, ФИЛИАЛ



Лист 7

|                                                                                                                                                                 |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Сооружение                                                                                                                                                      |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                        |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| Лист № 3 раздела 5.1                                                                                                                                            |                    | Всего листов раздела 5.1: 3 |                                                                                       | Всего разделов: 4  |                    | Всего листов выписки: 7                                                                                             |  |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27170626                                                                                                                           |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                              |                    |                             | 72:23:0110002:6337                                                                    |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| Система координат МСК №1                                                                                                                                        |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| Номера характерных точек контура                                                                                                                                | Координаты, м      |                             | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м |                    | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |  |
|                                                                                                                                                                 | X                  | Y                           |                                                                                       | N1                 | N2                 |                                                                                                                     |  |
| 1                                                                                                                                                               | 2                  | 3                           | 4                                                                                     | 5                  | 6                  | 7                                                                                                                   |  |
| данные отсутствуют                                                                                                                                              | данные отсутствуют | данные отсутствуют          | данные отсутствуют                                                                    | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют                                                                                                  |  |

|                               |                                                                                                                           |                                           |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |                                        | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 009F080C181A823B64597F3E25798E7B50                                                                            |                                           |                   |
|                               | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                                           |                   |



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области  
поступное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



На основании запроса от 31.01.2025, поступившего на рассмотрение 31.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

|                                                                                                              |                                                                                                                        |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                            |                                                                                                                        |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                     |                                                                                                                        |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 4                                                                                              | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27160681                                                                        |                                                                                                                        |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 72:23:0110002:596                                                                                                      |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 72:23:0110002                                                                                                          |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 29.06.2009                                                                                                             |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             |                                                                                                                        |                   |                          |
| данные отсутствуют                                                                                           |                                                                                                                        |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Алебашевская, дом 19                                                                    |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 25723 +/- 56                                                                                                           |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 131829346.08                                                                                                           |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 72:23:0110002:6316, 72:23:0110002:6319, 72:23:0110002:6327, 72:23:0110002:6332, 72:23:0110002:6336, 72:23:0110002:6337 |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | 72:23:0110002:535                                                                                                      |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                     |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                               |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))                                         |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженеру:                                                                             | дата завершения кадастровых работ: 18.06.2009                                                                          |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                     |                   |                          |



Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 101 из 176

Лист 3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27160681                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | 72:23:0110002:596 |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:                                                                                                                                                                                                                     | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:                                                                                                                                                                                          | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                          | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют        |                   |                          |

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000f8bdc181a023b64597f1e2579b6f80  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 20.10.2025

подпись, фамилия

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

Страница 102 из 176

Financial  
Consulting  
Group

102

© 2025 ООО «Эф Си Джи», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Лист 4

|                                                                                 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| вид объекта недвижимости                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Лист № 4 раздела 1                                                              | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Всего листов выписки: 12 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27160681                                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Кадастровый номер:                                                              |                           | 72:23:0110002:596                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                          |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Особые отметки:                                                                 |                           | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово " от 17.12.2020 № 330/05-П выдан: Тюменское межрегиональное территориальное Управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово от 24.05.2023 № 339-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); приказ о признании утратившим силу приказа Тюменского межрегионального территориального управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта от 17 декабря 2020г. №330/05-П от 03.08.2023 № 194/05-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. |                          |
| Получатель выписки:                                                             |                           | Романова Наталья Борисовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 006F0BDC181A023864597F1E25740E1F56  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНН

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 103 из 176

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                       |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Земельный участок                     |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                          | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 12             |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27160681 |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                    | 72:23:0110002:596                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                 | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные о правообладателе отсутствуют |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                          | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                   |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | не зарегистрировано                  |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                   |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|                                       | 4.1 вид:                                                                                                                           | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                  | 07.09.2009 00:00:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                 | 72-72-01/283/2009-122                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                  | Срок действия с 07.09.2009 по 26.07.2058                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                           | Физическое лицо<br>Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активно Девятнадцать"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                      |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                             | Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, заключен с Департаментом имущественных отношений Тюменской области, выдан 20.08.2009, дата государственной регистрации: 07.09.2009, номер государственной регистрации: 72-72-01/283/2009-122<br><br>Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2009 №23-12/94, выдан 11.01.2021<br><br>Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2009 № 23-12/94, выдан 21.06.2022, дата государственной регистрации: 22.07.2022, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:596-72/041/2022-27 |                                      |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 001010000181A02164697F1E2580E3F59  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 104 из 176  
Financial Consulting Group

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки: 12 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27160681 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 72:23:0110002:596                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                | Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 20.08.2009 № 23-12/94 с множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 12.12.2023, дата государственной регистрации: 21.03.2024, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:596-72/047/2024-31 |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| 8                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                             |                                           |                   |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
|                               |  |                                                                                          | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| полное наименование должности |  | Сертификат: 00901003101A021064597F1E23780E3100<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                                           | инициалы, фамилия |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 105 из 176



Лист 7

|                                       |                                                                                                                                                                |                    |                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Лист № 3 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                      | Всего разделов: 6  | Всего листов выписки: 12 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27160681 |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                | 72:23:0110002:596  |                          |
| 11                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | <div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 008F80C181A023862597F1E257B6F56</div><div>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div><div>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div></div> |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                   |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 106 из 176





| № п/п | Номер точки |          | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков             | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|-------|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|       | начальная   | конечная |                   |                              |                                   |                                                 |                                                                 |
| 1     | 2           | 3        | 4                 | 5                            | 6                                 | 7                                               | 8                                                               |
| 1     | 1.1.1       | 1.1.2    | 98°51.7'          | 63.81                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:19782(1),<br>72-23-0110002:597(1) | адрес отсутствует, данные отсутствуют                           |
| 2     | 1.1.2       | 1.1.3    | 189°8.9'          | 80.89                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 3     | 1.1.3       | 1.1.4    | 278°3.6'          | 10.41                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 4     | 1.1.4       | 1.1.5    | 188°24.1'         | 55.92                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 5     | 1.1.5       | 1.1.6    | 97°18.4'          | 5.11                         | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 6     | 1.1.6       | 1.1.7    | 188°35.5'         | 57.43                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 7     | 1.1.7       | 1.1.8    | 277°55.3'         | 5.44                         | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 8     | 1.1.8       | 1.1.9    | 188°38.6'         | 38.86                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 9     | 1.1.9       | 1.1.10   | 278°32.1'         | 58.89                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 10    | 1.1.10      | 1.1.11   | 9°33.2'           | 34.82                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 11    | 1.1.11      | 1.1.12   | 278°15.3'         | 59.48                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 12    | 1.1.12      | 1.1.13   | 8°6.6'            | 12.19                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 13    | 1.1.13      | 1.1.14   | 98°39.3'          | 5.25                         | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 14    | 1.1.14      | 1.1.15   | 8°36.1'           | 174.13                       | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 15    | 1.1.15      | 1.1.16   | 278°35.5'         | 1.41                         | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 16    | 1.1.16      | 1.1.17   | 9°1.0'            | 6.13                         | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 17    | 1.1.17      | 1.1.18   | 97°47.0'          | 1.4                          | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 18    | 1.1.18      | 1.1.19   | 7°37.6'           | 7.08                         | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |
| 19    | 1.1.19      | 1.1.1    | 99°4.3'           | 60.25                        | данные отсутствуют                | 72-23-0110002:597(1)                            | данные отсутствуют                                              |


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 000501030300200640597012570001050  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 02.04.2004 по 26.08.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                                          |               |                             |                                   |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                        |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| вид объекта недвижимости                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Лист № 1 раздела 3.2                                     |               | Всего листов раздела 3.2: 1 |                                   | Всего разделов: 6                                                                                     |
| Всего листов выписки: 12                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27160681                    |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                       |               | 72:23:0110002:596           |                                   |                                                                                                       |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Система координат МСК № 1                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                              | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X             | Y                           |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                        | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                        | 339128.52     | 1468881.54                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 2                                                        | 339118.69     | 1468944.59                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 3                                                        | 339038.83     | 1468931.73                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 4                                                        | 339040.29     | 1468921.42                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 5                                                        | 338984.97     | 1468913.25                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 6                                                        | 338984.32     | 1468918.32                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 7                                                        | 338927.53     | 1468909.74                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 8                                                        | 338928.28     | 1468904.35                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 9                                                        | 338889.86     | 1468898.51                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 10                                                       | 338898.6      | 1468840.27                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 11                                                       | 338932.94     | 1468846.05                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 12                                                       | 338941.48     | 1468787.19                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 13                                                       | 338953.55     | 1468788.91                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 14                                                       | 338952.76     | 1468794.1                   | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 15                                                       | 339124.93     | 1468820.14                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 16                                                       | 339125.14     | 1468818.75                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 17                                                       | 339131.19     | 1468819.71                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 18                                                       | 339131        | 1468821.1                   | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 19                                                       | 339138.02     | 1468822.04                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |
| 1                                                        | 339128.52     | 1468881.54                  | -                                 | 0.3                                                                                                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 069708C181A423B45977EC2570B8F89<br>Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  | ИННОВАЦИИ. ФИНАНСИРОВАНИЕ                                                                                                                                                                                         |  |



Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                             |                   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27160681 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                             | 72:23:0110002:596 |                          |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | 2           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                     | Весь        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово " от 17.12.2020 № 330/05-П выдан: Тюменское межрегиональное территориальное Управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.п. 5 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ, на основании Приказа Росавиации "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово" № 330/05-П от 17.12.2020, в границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В соответствии с п.1 Приложения 1 Федерального закона от 21.07.1997 г. №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» устанавливаются ограничения на размещение опасных производственных объектов на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества в указанных (в приложении 2 к вышеуказанному ФЗ) количествах следующих видов: - воспламеняющиеся вещества - газы, которые при нормальном давлении и в смеси с воздухом становятся воспламеняющимися и температура кипения которых при нормальном давлении составляет 20 градусов Цельсия или ниже; - окисляющие вещества - вещества, поддерживающие горение, вызывающие воспламенение и (или) способствующие воспламенению других веществ в результате окислительно-восстановительной экзотермической реакции; - горючие вещества - жидкости, газы, способные самовозгораться, а также возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления; - взрывчатые вещества - вещества, которые при определенных видах внешнего воздействия способны на очень быстрое самораспространяющееся химическое превращение с выделением тепла и образованием газов. Опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (компрессорные станции магистральных газопроводов, магистральные трубопроводы сжиженных углеводородных газов, склады вооружений и боеприпасов, АЭС), должны располагаться за границами пятой подзоны, с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах. При невозможности соблюдения нормативных расстояний сооружение опасных производственных объектов должно выполняться на основании |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000F4BDC181A02386497F1E257985F850

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 110 из 176



|                                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| вид объекта недвижимости              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Лист № 2 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего листов выписки: 12 |
| 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27160681 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Кадастровый номер:                    |                             | 72:23-0110002-596                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       |                             | специальных технических условий (СТУ), разработанных для конкретного объекта капитального строительства, и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружения. Также в пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты 1 и 2 класса опасности, магистральные газопроводы и объекты с возможностью утечки в атмосферу.; Реестровый номер границы: 72:00-6.483; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово; Тип зоны: Охранная зона транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово от 24.05.2023 № 339-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); приказ о признании утратившим силу приказа Тюменского межрегионального территориального управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта от 17 декабря 2020г. №330/05-П от 03.08.2023 № 194/05-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): 1. В границах сектора 11 третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2. 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах сектора 11 третьей подзоны разрешается только после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года: 203,8 м; Реестровый номер границы: 72:23-6.14087; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона, сектор 11 аэродрома гражданской авиации Плеханово; Тип зоны: Иная зона |                          |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 609F0B0C1E1A623B649F7F3E2579BFB80

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 111 из 176  
Financial Consulting Group

© 2025 ООО «Эф Си Джи», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

111

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117103, Москва, Никольский пр-д, в  
г. (495) 730-2000, ф. (495) 956-2585  
info@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-САРАТОВА INSURANCE COMPANY**  
6, Набережная реки Мокшеск, 117105  
г. (495) 730-2000, ф. (495) 956-2585  
info@reso.ru www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
№ SVS2711241913  
Вх 27.11/1  
от 27.11.2024

г. Москва  
-25- ноября 2024 г.

Страховое общество «РЕСО-Гарантия», далее в документе «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с клиентами компании Девкой Ольги Александровны (ОГРНИП 311774600417648), действующего на основании Доверенности № ПГ-Д-ДАН-12-SVS2711241913-2715634 от «25» ноября 2024 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Амфи-Квартал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд с участием «АКТИВНО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ», далее в документе «Страхователь», в лице Директора Центра логистических инвестиций Антонины Новиковой Николаевны, действующего на основании доверенности №24623 от 22.12.2023 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатель»), принадлежащее имуществу этих субъектов в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим действующим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:  
а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 21.12.2024г., (далее по тексту просто «Правила»);  
б) Заключения на страхование (далее по тексту просто «Заключение»).

Настоящей частью настоящего договора являются Правила и Заключение.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ. СТРАХОВЫЕ СУММЫ

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

- 2.1.1. помещение (капитальное строение) нежилого назначения, нежилое оборудование, внутреннее отделочное, внешнее отделочное площадью 7 799,7 кв.м., расположенное по адресу: Тюменская область, город Тюмень, ул. Адышевская, д. 19 (торгово-заказное здание) нежилого назначения, этаж 1,2, кв. 72-23-0110002-63721, на страховую сумму 495 950 000,00 (Четыреста девяносто пять миллионов девятьсот пятьдесят тысяч и 00/100) рублей;
- 2.1.2. помещение (капитальное строение) нежилого назначения, нежилое оборудование, внутреннее отделочное, внешнее отделочное площадью 14 340,4 кв.м., расположенное по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Адышевская, д. 19 (этаж 1, кв. 72-23-0110002-6372), на страховую сумму 924 000 000,00 (Девятьсот двадцать четыре миллиона и 00/100) рублей;
- 2.1.3. помещение (капитальное строение) нежилого назначения, нежилое оборудование, внутреннее отделочное, внешнее отделочное площадью 2 546,7 кв.м., расположенное по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Адышевская, д. 19 (торгово-заказное здание) нежилого назначения, этаж 2, кв. 72-23-0110002-6372), на страховую сумму 162 000 000,00 (Сто шестьдесят два миллиона и 00/100) рублей;
- 2.1.4. водопровод общей площадью 607 м., расположенный по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Адышевская, д. 19, кв.1 (кв. 72-23-0110002-6376), на страховую сумму 11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов и 00/100) рублей;
- 2.1.5. водопровод общей площадью 683 м., расположенный по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Адышевская, д. 19, кв.1 (кв. 72-23-0110002-6376), на страховую сумму 12 725 000,00 (Двадцать миллионов семьсот двадцать пять тысяч и 00/100) рублей;
- 2.1.6. канализация общей площадью 847 м., расположенная по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Адышевская, д. 19, кв.1 (кв. 72-23-0110002-6372), на страховую сумму 6 346 000,00 (Шесть миллионов триста сорок шесть тысяч и 00/100) рублей;

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 1 612 021 000,00 (Один миллиард шестьсот двадцать миллионов двадцать одна тысяча и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или порча/разрыв 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. «Порывы воды» из водопроводов, отопительных, канализационных и противонаводных систем» и соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Столкновение башмака» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Взрыв со взрывом, взрыв, разрыв» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противопожарные действия Трестов» дано в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрывы» и «Столкновения» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Столкновения, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.1.8. «Терроризм, диверсия» в соответствии с пунктом 4.8. Правил;
- 3.2. Исключения из страхового покрытия
- 3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.



- 3.2.2. **Дополнительные исключения.**
- 1). Не являются страховыми случаи и не подлежат возмещению любой убыток, возникающий в результате проведения Страхователем Выплатоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любых лиц, действующих в интересах Выплатоприобретателя на территории страхования следующих работ с морскими действующими морями и правами собственности:
- сварочные работы;
  - любой род работ с использованием открытого огня и/или тепловых воздействий на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование;
- II) Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя Выплатоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя Выплатоприобретателя, и:
- впадение, существование нарушения Страхователем Выплатоприобретателем морей и прав в области пожарной безопасности, указанного в ГОСТ Р 54343-2009 (МЧС) в Предметном с испытанием сроком исполнения, и/или
  - впадение, существование нарушения Страхователем Выплатоприобретателем морей и прав в области промышленной безопасности, указанного органами федеральной службы по техническому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предметном с испытанием сроком исполнения, и/или
  - впадение, существование нарушения Страхователем Выплатоприобретателем установленных морей и прав при использовании не предусмотренных проектной документацией скрепы (портового помещения) багетов электрогравировальных приборов или любых других устройств отпавших отпавших оборудования, а также: впадение, существование и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем Выплатоприобретателем или с согласия Страхователя Выплатоприобретателя с нарушением действующих правил устройств электроустановок.
- III) Если Страхователь Выплатоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении территории, проходах, местах, установленных в помещениях склада, хранилищ сырья, материалов и/или неиспользуемой тарой, что способствовало возникновению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.
- IV) Превысившее событие (пожар взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы технического обслуживания с саморегулируемым отключением у Страхователя Выплатоприобретателя записана на данный вид работ и доставляемых (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствуют действующий договор с организацией, обладающей необходимой лицензией.
- V) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выплатоприобретателя, Страхователя, Выплатоприобретателя, принадлежащего действующим владельцам, а также лиц, действовавших хотя и от собственного имени, но с волеизъявлением Страхователя или Выплатоприобретателя, умышленно совершил или допустил действия, ведущие к возникновению страхового случая.
- 3.2.2.1. Условия обеспечения страхования Страхователем не являются:
- 3.2.2.1.1. на территории страхования допускается принимать и использовать баллоны с газом;
- 3.2.2.2. системы протипогнатовой вентиляции, вытесняющие регулируемо сдуваемыми Страхователем или специализированной организацией и противостоят ее очистка не реже одного раза в шесть месяцев;
- 3.2.2.3. на территории страхования не выполняются открытые работы (кроме покраски поверхностей, инвентаризационные средства, 3.2.2.4. в стенах, перегородки и т.п. в пункте 3.2.1. - 3.2.2.3. настоящей оговорки, являются достоянием Страхователя, обремененного условиями сохранения страхования и/или в течение всего периода страхования;
- 3.2.2.5. Не являются страховыми случаи и не возмещается ущерб, причиненный возмещением которого является нарушение (использование) страхования или работниками Страхователя условий, предусмотренных пунктами 3.2.2.1. - 3.2.2.3. настоящей оговорки.
- 4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**
- 4.1. Именуется считается страхованием на территории Страхователя согласно Пункта 3.2.1. и настоящего договору.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**
- 5.1. Размер страховой премии составляет 1 047 813,65 (Один миллион сорок семь тысяч восемьсот тринадцать и 65/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия оплачивается банками перечислением средств на расчетный счет Страховщика.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующими образом:
- единовременным платежом до начала действия договора страхования.
- 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
- 6.1. Договор страхования действует в силу с 00.00. часа "01" декабря 2024 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00. часа "30" ноября 2025 г.
- 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
- 7.1. Страхователь имеет право:**
- 7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться в Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.д.);
- 7.1.2. договорно отказываться от договора страхования и солидарности в соответствии с законодательством РФ;
- 7.1.3. на получение страхового возмещения и солидарности в соответствии с условиями договора страхования.
- 7.2. Страхователь обязан:**
- 7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, влияющие на существование и/или величину вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существование признания, но



114

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:  
Приложение №1 - «Перечень застрахованного имущества юридического лица от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 23.02.2023 г.;  
Приложение №2 - Заказчик на страховании;  
Приложение №3 - Перечень застрахованного имущества.

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

|                                                                                                                        |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Агент / представитель страхователя Давид Ольга Александровна<br>Ф.И.О. (полн. имя) / наименование (полн. наименование) | Код: 73156434 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
САО «РЕСО-Гарантия»

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом **активно**  
**ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Юридический адрес: 117105, город Москва, Негинный проезд,  
дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1  
Фактический адрес: 117185, г. Москва, Негинный пр., д. 6

Юридический адрес: 123901, город Москва, Садовая-Кудринская  
ул., д.32 стр.1  
Фактический адрес: 123001, город Москва, Садовая-Кудринская  
ул., д.32

ИНН 77 0845528  
КПП 77 0609001  
ОГРН 1027700042411  
Р/с № 40701810401000000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
БИК 044525993  
К/с № 38101810200000000000

ИНН 7728142669  
КПП 770301001  
ОГРН 102779292283  
Р/с № 40701810102750002881 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
БИК 044525993  
К/с 38101810200000000000

Строительный проект/проект, **активно по работе с клиентами**  
инженер Давидов Давидович

Директор/Исполнитель/Исполнительный директор

На основании Договора № РГ-5-01/2024  
SVS2711241913.2712642024 от 23.02.2024 г.  
94.18.

Акт/Исх. № 11.1.  
На основании Договора № SVS2711241913 от 23.02.2024 г.  
94.18.



ПЕРЕЧЕНЬ ЗАСТРАХОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

Приложение №3  
к договору страхования

Является неотъемлемой частью договора страхования (полиса) № SVS2711241913 от «23» января 2024 г.  
Исх. № 11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования для определения размера возмещения страхового случая и  
размера возмещения убытков от его наступления

| Наименование<br>имущества<br>(полное наименование<br>зданий, помещений) | Общая /<br>занимаемая<br>площадь,<br>кв.м. | Этнер /<br>инвентарный /<br>кадастровый<br>номер | Страховая<br>сумма, руб. | Территория страхования<br>(область, город, улица, дом,<br>помещение) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1. Помещение (торгово-<br>административное<br>помещение, этаж 1-2)      | 7 799,7 м²                                 | 72-23-01/0002-0521                               | 495 950 000.00           | Тюменская область, город Тюмень,<br>ул. Алабашевская, д. 19          |
| 2. Помещение<br>(вспомогательное, 1-го этажа)                           | 14 540,4 м²                                | 72-23-01/0002-0573                               | 924 000 000.00           | Тюменская область, город Тюмень,<br>ул. Алабашевская, д. 19          |
| 3. Помещение (торгово-<br>административное<br>помещение, этаж 2)        | 2 546,7 м²                                 | 72-23-01/0002-0573                               | 162 000 000.00           | Тюменская область, город Тюмень,<br>ул. Алабашевская, д. 19          |
| 4. Вспомогательное                                                      | 607 м                                      | 72-23-01/0001-796                                | 11 000 000.00            | Тюменская область, город Тюмень,<br>ул. Алабашевская, д. 19, кв. 1   |
| 5. Вспомогательное                                                      | 685 м                                      | 72-23-01/0002-0536                               | 12 725 000.00            | Тюменская область, город Тюмень,<br>ул. Алабашевская, д. 19, кв. 1   |
| 6. Капитальная                                                          | 847 м                                      | 72-23-01/0002-0532                               | 6 340 000.00             | Тюменская область, город Тюмень,<br>ул. Алабашевская, д. 19, кв. 1   |



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

г. Тюмень 20.08.2009г.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. "Арендодатель" предоставляет, а "Арендаторы" принимают в аренду земельный участок, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, именуемый в дальнейшем "Участок".  
Общая площадь "Участка": 25723 кв.м.  
"Участок" предоставляется под нежилое строение (торгово-административное).  
Площадь земельного участка, приходящаяся на "Арендатора", пропорциональна площади занимаемого им помещения в Объекте.  
Категория земель "Участка": земли населенных пунктов.  
Кадастровый номер "Участка": 72:23:0110002:596  
1.2. Границы "Участка" обозначены поворотными точками на прилагаемом к Договору плане границ земельного участка (Приложение № 3) или кадастровом паспорте земельного участка (В.2).

\* В случае заключения договора с одним арендатором читать здесь и далее во тексте - «Арендатор»

2.

1.3. На "Участке" имеются: нежилое строение  
(план, утвержден г.г.д. Г.В. Присталовым)  
1.4. На "Участке" находится  
не имеется  
(план, утвержден г.г.д. Г.В. Присталовым, указать конкретное место)  
являющиеся собственностью  
(протокол, третий акт)  
в интересах которых установлены границы сервитута, обременяющие права "Арендаторов" по использованию "Участка".  
О правах ограниченного пользования частью "Участка", очерченного на плане пунктиром, и установленном на эту территорию сервитута № не установлен  
(протокол, третий акт, указать конкретное место)

"Арендаторам" известно.  
1.5. Клиентские предприятия и государственные или муниципальные учреждения-правообладатели помещений в этом Объекте обладают правом ограниченного пользования "Участком", для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

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



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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

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

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

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕШЕНИЯ

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

Расч  
Доп  
4.2-  
до:

ре  
(д  
ар  
4  
о



Пример арендной платы, первый платеж устанавливаются согласно Расчету арендной платы, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок "Арендаторы" уплачивают неустойку (пеню) в размере 0,05% от неперечисленного в срок платежа за каждый день просрочки.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА

8.1. Список "Арендаторов" (Приложение №1)

8.2. Р  
8.3. П  
8.4. П  
"Арендодатель"  
Деп. Тюрн  
Адрес ул. Г  
Тел.  
И.О.



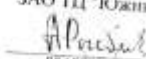
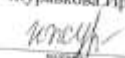
- 8.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).
- 8.3. План границ Участка или кадастровый паспорт земельного участка (B1, B2) (Приложение № 3).
- 8.4. Акт приема-передачи в аренду земельного участка (Приложение №4).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

**"Арендаторы"**  
Приведены в Приложении №1  
Подписи (по списку)

И.о. заместителя директора Департамента  
**К.В. Присталов**  
  


ЗАО ТЦ "Южный"  
**А.Ф. Рысбаев**  
  
м.п.  
  
Журавкова Ирина Васильевна  
**И.В. Журавкова**  
  
м.п.

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

22  
остаток аренды  
с 01.01.2010г.  
по 31.12.2010г.



11/08/09  
13



Приложение № 4

к договору № 23-12/94  
от 20.08.2009г.

AKT

приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

20.08.2009г.

Во исполнение договора аренды земельного участка Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности заместителя директора Департамента Пристадова Константина Владимировича, передает, а Закрытое акционерное общество Торговый центр «Южный», в лице генерального директора Рысбаева Александра Фатиховича, действующего на основании устава и Журавковой Ирины Васильевны, паспорт 72 02 № 566610 выдан Управлением внутренних дел Центрального АО города Тюмени 15.05.2002г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», принимает земельный участок, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Алабашевская, 19, именуемый в дальнейшем «Участок».

Кадастровый номер «Участка»: 72:23:0110002:596.

Общая площадь «Участков»: 25723 кв.м.

Площадь земельного участка, приходящаяся на ЗАО Торговый центр «Южный», пропорциональна площади занимаемого им помещения в нежном строении (торгово-административном) и составляет 2361,134 кв.м.

Площадь земельного участка, приходящаяся на Журавкову Ирину Васильевну, пропорциональна площади занимаемого им помещения в нежном строении (торгово-административном) и составляет 2111,86 кв.м.

В результате осмотра земельного участка установлено:

- земельный участок соответствует его количественным и качественным характеристикам согласно условиям вышеуказанного договора;
- в момент передачи земельный участок находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

Взаимных претензий у сторон не имеется.

Проф. А. Ф. Рысбаев

MLIL

И.В. Журавкова

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

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер арендной платы за землю определяется по формуле:

$$A_{\text{пл}} = \text{Супкэз} \times \text{Снал} \times \text{Пу} \times \text{Кдоп} \times \text{Квр} \times \text{Кд}, \text{ где:}$$

размер арифметической суммы 32-разрядного unsigned short в код

Средств

Средняя стоимость 1 кв. м жилья в новостройках в Москве в 2015 году составила 100 011 руб. (с 99 999 руб. в 2014 году).

Средняя стоимость аренды склада в Москве, руб/мес

А. А. Мухоморов, профессор кафедры «Экономика предприятия»

Коды  
Коды  
Коды

174 **Abstract** 10101  
175 **Abstract** 10102  
176 **Abstract** 10103  
177 **Abstract** 10104  
178 **Abstract** 10105  
179 **Abstract** 10106  
180 **Abstract** 10107  
181 **Abstract** 10108  
182 **Abstract** 10109  
183 **Abstract** 10110  
184 **Abstract** 10111  
185 **Abstract** 10112  
186 **Abstract** 10113  
187 **Abstract** 10114  
188 **Abstract** 10115  
189 **Abstract** 10116  
190 **Abstract** 10117  
191 **Abstract** 10118  
192 **Abstract** 10119  
193 **Abstract** 10120  
194 **Abstract** 10121  
195 **Abstract** 10122  
196 **Abstract** 10123  
197 **Abstract** 10124  
198 **Abstract** 10125  
199 **Abstract** 10126  
200 **Abstract** 10127  
201 **Abstract** 10128  
202 **Abstract** 10129  
203 **Abstract** 10130  
204 **Abstract** 10131  
205 **Abstract** 10132  
206 **Abstract** 10133  
207 **Abstract** 10134  
208 **Abstract** 10135  
209 **Abstract** 10136  
210 **Abstract** 10137  
211 **Abstract** 10138  
212 **Abstract** 10139  
213 **Abstract** 10140  
214 **Abstract** 10141  
215 **Abstract** 10142  
216 **Abstract** 10143  
217 **Abstract** 10144  
218 **Abstract** 10145  
219 **Abstract** 10146  
220 **Abstract** 10147  
221 **Abstract** 10148  
222 **Abstract** 10149  
223 **Abstract** 10150  
224 **Abstract** 10151  
225 **Abstract** 10152  
226 **Abstract** 10153  
227 **Abstract** 10154  
228 **Abstract** 10155  
229 **Abstract** 10156  
230 **Abstract** 10157  
231 **Abstract** 10158  
232 **Abstract** 10159  
233 **Abstract** 10160  
234 **Abstract** 10161  
235 **Abstract** 10162  
236 **Abstract** 10163  
237 **Abstract** 10164  
238 **Abstract** 10165  
239 **Abstract** 10166  
240 **Abstract** 10167  
241 **Abstract** 10168  
242 **Abstract** 10169  
243 **Abstract** 10170  
244 **Abstract** 10171  
245 **Abstract** 10172  
246 **Abstract** 10173  
247 **Abstract** 10174  
248 **Abstract** 10175  
249 **Abstract** 10176  
250 **Abstract** 10177  
251 **Abstract** 10178  
252 **Abstract** 10179  
253 **Abstract** 10180  
254 **Abstract** 10181  
255 **Abstract** 10182  
256 **Abstract** 10183  
257 **Abstract** 10184  
258 **Abstract** 10185  
259 **Abstract** 10186  
260 **Abstract** 10187  
261 **Abstract** 10188  
262 **Abstract** 10189  
263 **Abstract** 10190  
264 **Abstract** 10191  
265 **Abstract** 10192  
266 **Abstract** 10193  
267 **Abstract** 10194  
268 **Abstract** 10195  
269 **Abstract** 10196  
270 **Abstract** 10197  
271 **Abstract** 10198  
272 **Abstract** 10199  
273 **Abstract** 10200  
274 **Abstract** 10201  
275 **Abstract** 10202  
276 **Abstract** 10203  
277 **Abstract** 10204  
278 **Abstract** 10205  
279 **Abstract** 10206  
280 **Abstract** 10207  
281 **Abstract** 10208  
282 **Abstract** 10209  
283 **Abstract** 10210  
284 **Abstract** 10211  
285 **Abstract** 10212  
286 **Abstract** 10213  
287 **Abstract** 10214  
288 **Abstract** 10215  
289 **Abstract** 10216  
290 **Abstract** 10217  
291 **Abstract** 10218  
292 **Abstract** 10219  
293 **Abstract** 10220  
294 **Abstract** 10221  
295 **Abstract** 10222  
296 **Abstract** 10223  
297 **Abstract** 10224  
298 **Abstract** 10225  
299 **Abstract** 10226  
300 **Abstract** 10227  
301 **Abstract** 10228  
302 **Abstract** 10229  
303 **Abstract** 10230  
304 **Abstract** 10231  
305 **Abstract** 10232  
306 **Abstract** 10233  
307 **Abstract** 10234  
308 **Abstract** 10235  
309 **Abstract** 10236  
310 **Abstract** 10237  
311 **Abstract** 10238  
312 **Abstract** 10239  
313 **Abstract** 10240  
314 **Abstract** 10241  
315 **Abstract** 10242  
316 **Abstract** 10243  
317 **Abstract** 10244  
318 **Abstract** 10245  
319 **Abstract** 10246  
320 **Abstract** 10247  
321 **Abstract** 10248  
322 **Abstract** 10249  
323 **Abstract** 10250  
324 **Abstract** 10251  
325 **Abstract** 10252  
326 **Abstract** 10253  
327 **Abstract** 10254  
328 **Abstract** 10255  
329 **Abstract** 10256  
330 **Abstract** 10257  
331 **Abstract** 10258  
332 **Abstract** 10259  
333 **Abstract** 10260  
334 **Abstract** 10261  
335 **Abstract** 10262  
336 **Abstract** 10263  
337 **Abstract** 10264  
338 **Abstract** 10265  
339 **Abstract** 10266  
340 **Abstract** 10267  
341 **Abstract** 10268  
342 **Abstract** 10269  
343 **Abstract** 10270  
344 **Abstract** 10271  
345 **Abstract** 10272  
346 **Abstract** 10273  
347 **Abstract** 10274  
348 **Abstract** 10275  
349 **Abstract** 10276  
350 **Abstract** 10277  
351 **Abstract** 10278  
352 **Abstract** 10279  
353 **Abstract** 10280  
354 **Abstract** 10281  
355 **Abstract** 10282  
356 **Abstract** 10283  
357 **Abstract** 10284  
358 **Abstract** 10285  
359 **Abstract** 10286  
360 **Abstract** 10287  
361 **Abstract** 10288  
362 **Abstract** 10289  
363 **Abstract** 10290  
364 **Abstract** 10291  
365 **Abstract** 10292  
366 **Abstract** 10293  
367 **Abstract** 10294  
368 **Abstract** 10295  
369 **Abstract** 10296  
370 **Abstract** 10297  
371 **Abstract** 10298  
372 **Abstract** 10299  
373 **Abstract** 10300  
374 **Abstract** 10301  
375 **Abstract** 10302  
376 **Abstract** 10303  
377 **Abstract** 10304  
378 **Abstract** 10305  
379 **Abstract** 10306  
380 **Abstract** 10307  
381 **Abstract** 10308  
382 **Abstract** 10309  
383 **Abstract** 10310  
384 **Abstract** 10311  
385 **Abstract** 10312  
386 **Abstract** 10313  
387 **Abstract** 10314  
388 **Abstract** 10315  
389 **Abstract** 10316  
390 **Abstract** 10317  
391 **Abstract** 10318  
392 **Abstract** 10319  
393 **Abstract** 10320  
394 **Abstract** 10321  
395 **Abstract** 10322  
396 **Abstract** 10323  
397 **Abstract** 10324  
398 **Abstract** 10325  
399 **Abstract** 10326  
400 **Abstract** 10327  
401 **Abstract</**

| Дата     | Сумма    | Снал | Пу      | Кд  | Кур | Кур | Размер арендной платы по кварталам (Ап) |            |            |            | Подпись<br>длинностного лица |
|----------|----------|------|---------|-----|-----|-----|-----------------------------------------|------------|------------|------------|------------------------------|
|          |          |      |         |     |     |     | 1 квартал                               | 2 квартал  | 3 квартал  | 4 квартал  |                              |
| 01.08.08 | 16179.21 |      | 2111.06 | 0.8 | 1   |     | 40 657.630                              |            | 68 336.450 |            |                              |
| 01.01.10 | 16179.21 |      | 2111.06 | 0.8 | 1   |     | 68 336.450                              | 68 336.450 | 68 336.450 | 68 336.450 |                              |

Расчет арендной платы за земель на очередные года заполняется Администрацией от руки

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

Адрес: 72021034050 HTTP 72021031-1001 Управления федерального агентства по Тюменской области (Департамент имущественных отношений Тюменской области)  
Тел./факс: 4051618103030000100015 в Град.ГУ Банка России по Тюменской области г. Тюмень  
E-mail: БИК 047102001

544K 047102001

```
CEK-   010 111 05010 04 0000 126    CKATY -714510000000 Hestusum murexum: 8 nati
```

ТЕК - 010 111 05010 04 0000 120 ОКР

ON COMPTON

2. 2047 - 1/10/20



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

г. Тюмень 12.12.2023

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

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

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

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

«

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

».

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

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

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

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

6. Адреса и подписи Сторон:

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Арендодатель</b><br>Департамент имущественных отношений Тюменской области | <b>Арендатор</b><br>ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»<br><br>ИНН 7728142469<br>ОГРН 1027739292283<br><br>Адрес: 625004, г. Тюмень, ул. Саяно, д. 30, корпус 1<br>Телефон: (3452) 69-01-69<br><br>Начальник отдела договорных отношений | <b>Арендатор</b><br>ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»<br><br>ИНН 7728142469<br>ОГРН 1027739292283<br><br>Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1<br>Телефон: +7(495) 797-3152<br>Email info@alfacapital.ru<br><br>Генеральный директор |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\_\_\_\_\_  
Д.И. Делев  
М.П.

\_\_\_\_\_  
И.В. Кривошеева  
М.П.

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

23-32048



Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 122 из 176





## 2. Общее описание сети.

[illegible]

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

[illegible]

#### 4. Определение стоимости тепловых сетей, водопроводов,

[illegible]

5.Балансовая стоимость(в рублях)

[illegible]

\* 09 \* 09/09/2006

• • 20

Исполнил:  Карлов Д.В.

Проверил: *А.А.*

## 6. Отметка о последующих обследованиях.

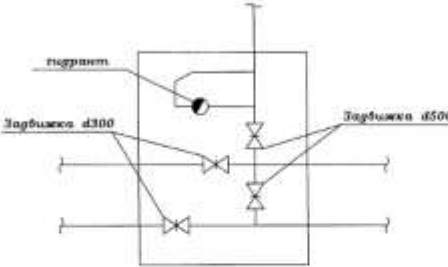
|                      |                       |                       |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| дата<br>обследования | " ____ " ____ 20__ г. | " ____ " ____ 20__ г. | " ____ " ____ 20__ г. |
| обследован           |                       |                       |                       |
| Проверен             |                       |                       |                       |
| Нач. бюро            |                       |                       |                       |

### 8. Условные обозначения

[illegible][illegible]

Инвентаризационная  
карточка

Узел N2



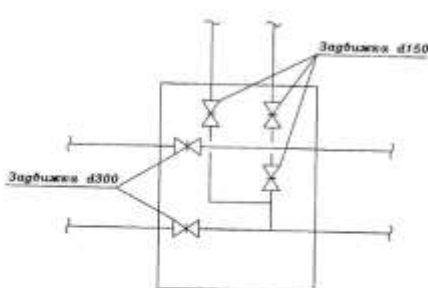
Спецификация

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

|                                              |                        |                                           |         |
|----------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|---------|
| Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" |                        |                                           |         |
| Лист                                         | Заказчик               |                                           | Инд.    |
| Дата                                         | Исполнитель            | Фамилия, Имя, Отчество                    | Подпись |
|                                              | Узник - инвентаризатор | Кызылов Д.В., Ветринцев Д.А., Карпов Д.В. |         |
|                                              | Проверяющий            |                                           |         |

Инвентаризационная  
карточка

Узел N3



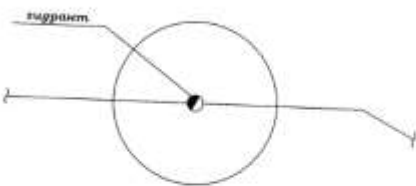
Спецификация

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

|                                              |                        |                                           |         |
|----------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|---------|
| Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" |                        |                                           |         |
| Лист                                         | Заказчик               |                                           | Инд.    |
| Дата                                         | Исполнитель            | Фамилия, Имя, Отчество                    | Подпись |
|                                              | Узник - инвентаризатор | Кызылов Д.В., Ветринцев Д.А., Карпов Д.В. |         |
|                                              | Проверяющий            |                                           |         |

Инвентаризационная  
карточка

Узел N7



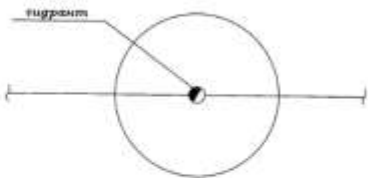
Спецификация

| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр<br>д.д. | Примечание |
|----------|--------------|---------------|-----------------|------------|
| 1        | Гидрант      | 1             |                 |            |
|          |              |               |                 |            |
|          |              |               |                 |            |
|          |              |               |                 |            |

|                                              |                          |                                           |  |         |
|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--|---------|
| Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" |                          |                                           |  |         |
| Лист                                         | Заказчик                 |                                           |  | Изд.    |
| Дата                                         | Исполнитель              | Фамилия, И.И., Отчество                   |  | Подпись |
|                                              | Узелник - инвентаризатор | Базылов Д.В., Ветрищев Д.А., Карнеев Д.В. |  |         |
|                                              | Проверяющий              |                                           |  |         |

Инвентаризационная  
карточка

Узел N8



Спецификация

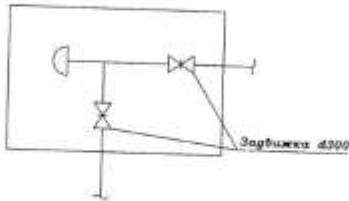
| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр<br>д.д. | Примечание |
|----------|--------------|---------------|-----------------|------------|
| 1        | Гидрант      | 1             |                 |            |
|          |              |               |                 |            |
|          |              |               |                 |            |
|          |              |               |                 |            |

|                                              |                          |                                           |  |         |
|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--|---------|
| Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" |                          |                                           |  |         |
| Лист                                         | Заказчик                 |                                           |  | Изд.    |
| Дата                                         | Исполнитель              | Фамилия, И.И., Отчество                   |  | Подпись |
|                                              | Узелник - инвентаризатор | Базылов Д.В., Ветрищев Д.А., Карнеев Д.В. |  |         |
|                                              | Проверяющий              |                                           |  |         |



Инвентаризационная  
карточка

Узел N8



Спецификация

| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр,<br>мм | Примечание |
|----------|--------------|---------------|----------------|------------|
| 1        | Горючий      | 1             |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |

|                                                         |                              |                                            |                |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| Госинвентаризационная форма ФГУП "Ростехинвентаризация" |                              |                                            |                |
| Лист                                                    | Заказчик                     |                                            | Инд.           |
| Дата                                                    | Исполнитель                  | Фамилия, Имя, Отчество                     | Подпись        |
|                                                         | Исполнитель - инвентаризатор | Кузнецов Д.В., Ветринцев Д.А., Куршев Д.В. | Кузнецов Д.В.  |
|                                                         | Проверяющий                  |                                            | Ветринцев Д.А. |



Heute ist der 30. April 1900. Die Zeit ist 10:45 Uhr.  
Die Temperatur ist 10 Grad Celsius.  
Die Luftfeuchtigkeit ist 75%.

[illegible]

130

## 3

59

10

59

#### 4. Определение стоимости тепловых сетей, водопроводов.

[illegible]

## 5. Балансовая стоимость (в рублях)

[illegible]

\* 09 - October 2005

20

Исполнил:  Карпенко Д.В.  
Непринцеев Д.А.

Проверит:  \_\_\_\_\_

## 6.Отметка о последующих обследованиях.

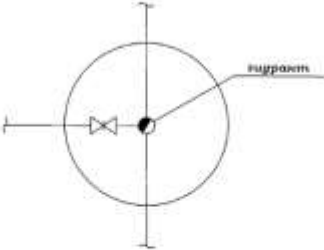
|                  |           |           |        |
|------------------|-----------|-----------|--------|
| дата<br>Есепков: | " " 20 г. | " " 20 г. | " " 20 |
| Обследует:       |           |           |        |
| Проверяет:       |           |           |        |
| Нач бюро:        |           |           |        |

## 7

7

Инвентаризационная  
карточка

Узел N2



Спецификация

| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр<br>мм. | Примечание |
|----------|--------------|---------------|----------------|------------|
| 1        | Гайрант      | 1             |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"

Лист

Заказчик

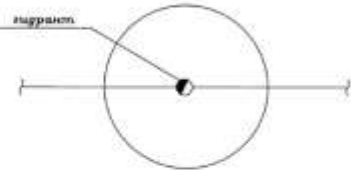
Имя

Магистр

| Дата | Исполнитель             | Фамилия, Имя, Отчество                     | Подпись |
|------|-------------------------|--------------------------------------------|---------|
|      | Техник - инвентаризатор | Кузнецов Д.В., Веприкцев Д.А., Карпов Д.В. |         |
|      | Проверяющий             |                                            |         |

Инвентаризационная  
карточка

Узел N4



Спецификация

| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр<br>мм. | Примечание |
|----------|--------------|---------------|----------------|------------|
| 1        | Гайрант      | 1             |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"

Лист

Заказчик

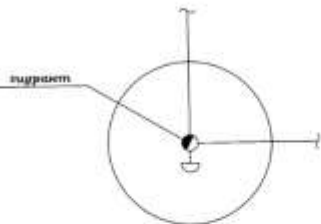
Имя

Магистр

| Дата | Исполнитель             | Фамилия, Имя, Отчество                     | Подпись |
|------|-------------------------|--------------------------------------------|---------|
|      | Техник - инвентаризатор | Кузнецов Д.В., Веприкцев Д.А., Карпов Д.В. |         |
|      | Проверяющий             |                                            |         |

Инвентаризационная  
карточка

Узел N5



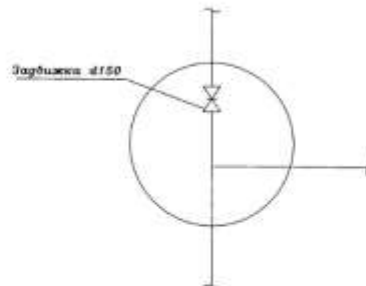
Спецификация

| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр<br>мм. | Примечание |
|----------|--------------|---------------|----------------|------------|
| 1        | Шарикет      | 1             |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |

|                                              |                         |                                            |         |
|----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------|
| Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" |                         |                                            |         |
| Лист                                         | Заказчик                |                                            | Инд.    |
| Дата                                         | Исполнитель             | Фамилия, Имя, Отчество                     | Подпись |
|                                              | Техник - инвентаризатор | Кузнецов Д.В., Веприцкий Д.А., Карпов Д.В. |         |
|                                              | Проверяющий             |                                            |         |

Инвентаризационная  
карточка

Узел N6



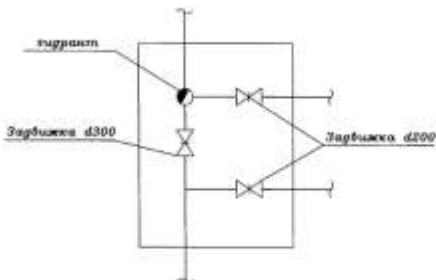
Спецификация

| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр<br>мм. | Примечание |
|----------|--------------|---------------|----------------|------------|
| 1        | Защелка      | 1             | 150            |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |

|                                              |                         |                                            |         |
|----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------|
| Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" |                         |                                            |         |
| Лист                                         | Заказчик                |                                            | Инд.    |
| Дата                                         | Исполнитель             | Фамилия, Имя, Отчество                     | Подпись |
|                                              | Техник - инвентаризатор | Кузнецов Д.В., Веприцкий Д.А., Карпов Д.В. |         |
|                                              | Проверяющий             |                                            |         |

Инвентаризационная  
карточка

Узел N8



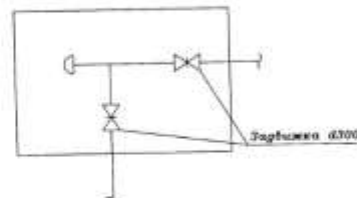
Спецификация

| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр<br>мм. | Примечание |
|----------|--------------|---------------|----------------|------------|
| 1        | Защитка      | 1             | 300            |            |
| 2        | Защитка      | 2             | 200            |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |

|                                               |                         |                                            |         |
|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------|
| Технический отдел ФГУП "Ростехинвентаризация" |                         |                                            |         |
| Лист                                          |                         | Инд.                                       |         |
| Заказчик                                      |                         | Масштаб                                    |         |
| Дата                                          | Исполнитель             | Фамилия, Имя, Отчество                     | Подпись |
|                                               | Техник - инвентаризатор | Кузнецов Д.В., Ветринцев Д.А., Карпов Д.В. |         |
|                                               | Проверяющий             |                                            |         |

Инвентаризационная  
карточка

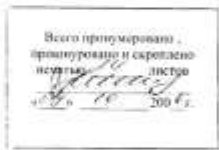
Узел N10



Спецификация

| N<br>п/п | Наименование | Кол-во<br>шт. | Диаметр<br>мм. | Примечание |
|----------|--------------|---------------|----------------|------------|
| 1        | Горюшка      | 1             |                |            |
|          |              |               |                |            |
|          |              |               |                |            |

|                                               |                         |                                            |         |
|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------|
| Технический отдел ФГУП "Ростехинвентаризация" |                         |                                            |         |
| Лист                                          |                         | Инд.                                       |         |
| Заказчик                                      |                         | Масштаб                                    |         |
| Дата                                          | Исполнитель             | Фамилия, Имя, Отчество                     | Подпись |
|                                               | Техник - инвентаризатор | Кузнецов Д.В., Ветринцев Д.А., Карпов Д.В. |         |
|                                               | Проверяющий             |                                            |         |



Российская Федерация  
ФГУП "Ростехинвентаризация" Тюменский филиал

Технический паспорт  
на газопровод

область Тюменская  
район \_\_\_\_\_  
город (пос.) \_\_\_\_\_  
улица (пер.) гп1 - улица Алебашевская, 19

ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ  
Содержание: 10 Р.02  
1105-12 от 2.0.05  
Специальный проект  
1105-12 от 2.0.05

Получено от строителям объект  
30. 10 200 6 г.  
Специальный проект  
1105-12 от 2.0.05

| I. Общие сведения |                                                   |            |                                     |       |       |
|-------------------|---------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|-------|-------|
| №№ п.п.           | Наименование                                      | Един. изм. | 2006г.                              | 20 г. | 20 г. |
| 1                 | 2                                                 | 3          | 4                                   | 5     | 6     |
| 1                 | Протяженность газопровода:                        | п.м.       | 408,50                              |       |       |
|                   | А. Протяженность надземной прокладки:             | п.м.       | 18,30                               |       |       |
|                   | в том числе:                                      |            |                                     |       |       |
|                   | сталь Д=20                                        | п.м.       | 0,4                                 |       |       |
|                   | сталь Д=159                                       | п.м.       | 12,6                                |       |       |
|                   | сталь Д=57                                        | п.м.       | 5,3                                 |       |       |
|                   | Б. Протяженность подземной прокладки:             | п.м.       | 388,2                               |       |       |
|                   | в том числе:                                      |            |                                     |       |       |
|                   | полиэтилен Д=63                                   | п.м.       | 360,0                               |       |       |
|                   | сталь Д=57                                        | п.м.       | 3,8                                 |       |       |
|                   | полиэтилен Д=160                                  | п.м.       | 21,0                                |       |       |
|                   | сталь Д=159                                       | п.м.       | 3,6                                 |       |       |
| 2                 | Количество задвижек, кранов                       | шт.        | 2                                   |       |       |
|                   | задвижек Д=50                                     | шт.        | 1                                   |       |       |
|                   | задвижек Д=150                                    | шт.        | 1                                   |       |       |
| 3                 | Давление (Ру)                                     | МПа        | 3,000                               |       |       |
|                   |                                                   | МПа        | 0,330                               |       |       |
|                   |                                                   |            | 1,31; 1,38;<br>1,37; 1,38;<br>1,42; |       |       |
| 4                 | Глубина прокладки                                 | м          |                                     |       |       |
| 5                 | Количество переходов под дорожным покрытием Д=110 | шт.        | 3                                   |       |       |
|                   |                                                   | м.         | 44,00                               |       |       |
| 6                 | ГРПШ-13-2НУ1                                      | шт.        | 1                                   |       |       |



II. Таблица определения процента износа газопроводов

| №№ учётных участков | Наименование газопроводов   | материал газопровода | материал изоляции газопровода | длина, км | факт износа, % | нормативный износ, % | остаточная стоимость, руб. | факт износа, руб. | нормативный износ, руб. |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------|----------------|----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1                   | 2                           | 3                    | 4                             | 5         | 6              | 7                    | 8                          | 9                 | 10                      |
|                     | газопровод                  | сталь                | асбест                        | 0,40      | 20             | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
|                     | газопровод                  | сталь                | асбест                        | 12,90     | 190            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
|                     | газопровод                  | сталь                | асбест                        | 5,90      | 67             | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
|                     | газопровод                  | полиэтилен           | нет                           | 210,00    | 0              | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
|                     | газопровод                  | сталь                | асбест                        | 3,90      | 97             | 0                    | 30                         | 10                | 0                       |
|                     | газопровод                  | полиэтилен           | нет                           | 27,20     | 160            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
|                     | газопровод                  | сталь                | асбест                        | 9,80      | 129            | 0                    | 30                         | 10                | 0                       |
|                     | газопровод с дор. покрытием | полиэтилен           | нет                           | 14,00     | 110            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
|                     | газопровод с дор. покрытием | полиэтилен           | нет                           | 14,00     | 110            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
|                     | газопровод с дор. покрытием | полиэтилен           | нет                           | 16,00     | 110            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |

III. Ведомость для определения стоимости элементов газопровода

| № учётного участка | Наименование элементов газопровода | материал   | длина, м | факт износа, % | нормативный износ, % | остаточная стоимость, руб. | факт износа, руб. | нормативный износ, руб. |
|--------------------|------------------------------------|------------|----------|----------------|----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1                  | 2                                  | 3          | 4        | 5              | 6                    | 7                          | 8                 | 9                       |
| 1                  | газопровод                         | сталь      | 20       | 20             | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
| 2                  | газопровод                         | сталь      | 129      | 190            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
| 3                  | газопровод                         | сталь      | 59       | 67             | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
| 4                  | газопровод                         | полиэтилен | 210      | 0              | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
| 5                  | газопровод                         | сталь      | 39       | 97             | 0                    | 30                         | 10                | 0                       |
| 6                  | газопровод                         | полиэтилен | 272      | 160            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
| 7                  | газопровод с дор. покрытием        | полиэтилен | 140      | 110            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
| 8                  | газопровод с дор. покрытием        | полиэтилен | 140      | 110            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
| 9                  | газопровод с дор. покрытием        | полиэтилен | 160      | 110            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |
| 10                 | газопровод с дор. покрытием        | полиэтилен | 160      | 110            | 0                    | 80                         | 30                | 0                       |



[illegible]

20 r.

приборил \_\_\_\_\_

Нач. бюро \_\_\_\_\_

| дата<br>обследования | " " 20 г. | " " 20 г. | " " 20 г. |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| Обследован:          |           |           |           |
| Проверен:            |           |           |           |
| Нач. бюро:           |           |           |           |

[illegible]



Полномочия на право выдачи

[illegible]

2. Общие сведения

| № п/п | Наименование                         | Ед. изм. | 2006г. | 20...г | 20...г |
|-------|--------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
| 1     | 2                                    | 3        | 4      | 5      | 6      |
| 1     | I Коллектор (протяженность)          |          |        |        |        |
| 2     | а) из стальных труб                  |          |        |        |        |
| 3     | б) из чугунных труб                  |          |        |        |        |
| 4     | в) из бетонных труб                  |          |        |        |        |
| 5     | г) из железобетонных труб            |          |        |        |        |
| 6     | д) бетонных труб                     |          |        |        |        |
| 7     | е) из асбестоцементных труб (б/н)    |          |        |        |        |
| 8     | II. Канализационная сеть             | м        | 641,70 |        |        |
| 9     | а) из керамических труб              |          |        |        |        |
| 10    | б) из чугунных труб                  |          |        |        |        |
| 11    | в) из бетонных труб                  |          |        |        |        |
| 12    | г) из железобетонных труб (б/н) d300 | м        | 474,10 |        |        |
| 13    | д) бетонных труб                     |          |        |        |        |
| 14    | е) из асбестоцементных труб          |          |        |        |        |
| 15    | ж) из стали                          |          |        |        |        |
| 16    | з) из полипропилена d400             | м        | 29,90  |        |        |
| 17    | и) из полипропилена d630             | м        | 134,00 |        |        |
| 18    | III. Прочие устройства               |          |        |        |        |
| 19    | а) кол-во смотровых колодезов        | шт       | 16     |        |        |
| 20    | б) кол-во смотровых камер            |          |        |        |        |
| 21    | в) кол-во дождевых выпусков          |          |        |        |        |
| 22    | г) кол-во задвижек                   |          |        |        |        |

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

| Дата     | № участка | Наименование трубопроводов, футляров и др. (материал) | Диаметр труб и ф. д. | Условия эксплуатации | Хар-ки грунта | Факт. срок | Прод. срок | Срок норм. срок | % износа |
|----------|-----------|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|------------|------------|-----------------|----------|
| 1        | 2         | 3                                                     | 4                    | 5                    | 6             | 7          | 8          | 9               | 10       |
| 05.10.06 | №1-№2     | Труба канализационная полипропиленовая                | d=400                | подземная            | влаж.         |            |            | 30              | 0        |
| 05.10.06 | №2-№3     | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №3-№4     | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №4-№5     | Труба канализационная полипропиленовая                | d=630                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №5-№6     | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №6-№7     | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №7-№8     | Труба канализационная полипропиленовая                | d=630                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №8-№9     | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №9-№10    | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №10-№11   | Труба канализационная полипропиленовая                | d=630                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №11-№12   | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №12-№13   | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №13-№14   | Труба канализационная полипропиленовая                | d=630                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №14-№15   | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №15-№16   | Труба канализационная железобетонная                  | d=500                | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |
| 05.10.06 | №16-№17   | Труба канализационная железобетонная                  | d=1000               | подземная            | влаж.         |            |            | 50              | 0        |



[illegible][illegible]

### Group

[illegible]

20 2.

Непринцов Д.А. *Директор*

Проверил:

H. C. Lee

|                      |                       |                       |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| дата<br>обследования | " ____ " ____ 20__ г. | " ____ " ____ 20__ г. | " ____ " ____ 20__ г. |
| Обследован           |                       |                       |                       |
| Проверил             |                       |                       |                       |
| Нач. отдела          |                       |                       |                       |

[illegible]

## 3

7

[illegible]

## I. Регистрация права собственности

[illegible]

II. Экспликация земельного участка - кв.м

[illegible]

## III. Благоустройство помещения - кв.м

[illegible]

#### IV. Общие сведения

ИЗДАНИЕ \_\_\_\_\_

МОНЕТЫ \_\_\_\_\_

ПО НАЗНАЧЕНИЮ (ТОРГОВО-ADMINISTRATIVNOE)

СТВО МОДЕЛЬ (МОЩНОСТЬ) \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

#### V. Истечение площадей и объемов помещений и их частей

| Наименование здания и его частей | Формулы для подсчета площадей по каждому объекту                                                                                                                                                    | Площадь (м кв.) | Высота (м) | Объем (куб м) |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|---------------|
| 2                                | 3                                                                                                                                                                                                   | 4               | 5          | 6             |
| Торгово-административное         | $134,61 \times 116,28 + 4,40 \times 73,10$<br>$12,58 \times 24,2 + 2,16 \times 28 + 4,25 \times 3,62 + 4,31 \times 3,30 + 4,31 \times 2$<br>$6,0 \times 4,28 + 2,53 \times 4,38 + 4,31 \times 4,28$ | 14813,5         | 11,02      | 163248        |
| Торгово-административное         | $7,44 \times 10,44 + 16,34 \times 7,44 + 8,31 \times 0,2 + 7,71 \times 8,22 \times 0,2$<br>8,15                                                                                                     | 384,7           | 5,60       | 2151          |
| крыльцо                          | $1,30 \times 0,75 + 1,23 \times 0,78 + 1,30 \times 1,15 + 1,40 \times 1,88 + 1,30 \times 0,86 + 0,30 \times 0,86 + 0,80 \times 0,3$<br>11 + 2,18 + 5,42 + 2,38 + 1,13                               | 106,5           |            |               |

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

|        |   |               |      |              |   |
|--------|---|---------------|------|--------------|---|
| Литера | A | Год постройки | 2006 | Число этажей | 2 |
|--------|---|---------------|------|--------------|---|

|                   |    |                        |         |
|-------------------|----|------------------------|---------|
| рупа капиталности | II | Вид внутренней отделки | простой |
|-------------------|----|------------------------|---------|

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие) | Техническое состояние (трещины, сколы, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице |     | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес конструкций, взвешен по факту | относ. в % | % отнес. к строим (пр. 17% в/100) | тех. норм. |    |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|-------------------------------|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|----|
|                                       |                                                                             |                                                               | 5                       | 6   |                               |                                            |            |                                   | 10         | 11 |
| 2                                     | 3                                                                           | 4                                                             | 5                       | 6   | 7                             | 8                                          | 9          | 10                                | 11         |    |
| Фундаменты                            | ж/б бетон                                                                   |                                                               | 44                      | 1   | 44,0                          |                                            |            |                                   |            |    |
| а) стены и их наружная отделка        | ж/б каркас, металл с утепл.                                                 |                                                               | 14                      | 1   | 14,0                          |                                            |            |                                   |            |    |
| б) перегородки                        | каркас, пенобетон                                                           |                                                               | 8                       | 1   | 8,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
| Перекрытия                            | чердач-ное                                                                  | ж/б плиты                                                     | 4                       | 1   | 4,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | между-этажн.                                                                |                                                               |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | надпод-валын                                                                |                                                               |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
| крыша                                 | металл кровля                                                               |                                                               | 5                       | 1   | 5,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
| полы                                  | бетон, плитка, ламинат                                                      |                                                               | 3                       | 1   | 3,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
| про-мы                                | основные                                                                    | 2-х створные                                                  | 2                       | 1   | 2,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | дверные                                                                     | простые, филенчатые                                           |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
| внутренняя отделка                    | гипсокартон, обои, окраска, плитка                                          |                                                               | 2                       | 1   | 2,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
| сан. и электротехн. Устройства        | отопле-ние                                                                  | есть                                                          | 6                       | 1   | 6,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | водопро-вод                                                                 | есть                                                          |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | канализа-ция                                                                | есть                                                          |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | г. водо-снабжение                                                           | есть                                                          |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | ванные                                                                      |                                                               | 2                       | 1   | 2,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | электро-снабжение                                                           | есть                                                          |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | связь                                                                       | есть                                                          |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | телефон                                                                     |                                                               |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       | канализа-ция                                                                |                                                               | 8                       | 1   | 8,0                           |                                            |            |                                   |            |    |
|                                       |                                                                             |                                                               |                         |     |                               |                                            |            |                                   |            |    |
| Прочие работы                         | есть                                                                        | 2                                                             | 1                       | 2,0 |                               |                                            |            |                                   |            |    |
| итого                                 |                                                                             |                                                               | 100                     | X   | 100,0                         |                                            |            |                                   |            |    |

% уноса, приведенный к 100 по формуле:  $(\% \text{ уноса (гр.В)} \times 100) / \text{удельный вес (гр.Т)} = 0$

## VII. Техническое описание устройств и других частей здания

[illegible]

## VIII Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 149 из 176

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

Начальник бюро

|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Дата изготовления |  |  |  |
| Подпись           |  |  |  |
| Имя               |  |  |  |
| Имя Фамилия       |  |  |  |

[illegible]

Особые отметки :

| Линия | Исполнительное подразделение | Этаж        | № по плану | Назначение частей помещений | Планировка по внутреннему обмеру, кв.м |                        |          |                 |                   |                     |                   |                  |   |
|-------|------------------------------|-------------|------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------|----------|-----------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|---|
|       |                              |             |            |                             | Общая                                  | общая полезная площадь | основная | вспомогательная | всего в том числе | в том числе на полу | Площадь помещений | Площадь норматив |   |
|       |                              |             |            |                             |                                        |                        |          |                 |                   |                     |                   |                  | 6 |
| 1     | 2                            | 3           | 4          | 5                           | 6                                      | 7                      | 8        | 9               | 10                | 11                  | 12                | 13               |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 1          | Пешеходная аллея            | 28,30                                  |                        |          |                 | 0,30              | 28,10               |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 1          | Пешеходная аллея            | 5,20                                   |                        |          |                 | 0,30              | 5,20                |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 22         | Зона стоянки автомобилей    | 41,80                                  | 41,20                  |          | 41,20           | 0,60              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 23         | Сойфонов                    | 5,20                                   | 5,20                   | 5,20     |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 24         | Хорошавская аллея           | 24,50                                  | 24,50                  | 24,50    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 25         | Коридор                     | 9,30                                   | 9,30                   |          | 9,30            | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 26         | Александровский             | 22,80                                  | 22,80                  | 22,80    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 27         | Кабинет                     | 7,70                                   | 7,70                   | 7,70     |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 28         | Кабинет                     | 27,90                                  | 27,90                  | 27,90    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 29         | Коридор                     | 14,20                                  | 14,20                  |          | 14,20           | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 30         | Дек.подготовки              | 160,20                                 | 160,00                 | 160,00   |                 | 0,20              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 31         | Компьютерная                | 5,40                                   | 5,40                   |          | 5,40            | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 32         | Пост охраны                 | 0,90                                   | 0,90                   |          | 0,90            | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 33         | Кладовая                    | 18,10                                  | 18,10                  |          | 18,10           | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 34         | Коридор                     | 7,30                                   | 7,30                   |          | 7,30            | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 35         | Кладовая                    | 0,03                                   | 0,03                   |          | 0,00            | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 36         | Мусочная                    | 9,10                                   | 9,10                   |          | 9,10            | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Складское                    | Первый этаж | 37         | Склад                       | 14,80                                  | 14,50                  | 14,80    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Складское                    | Первый этаж | 38         | Микролитная камера          | 2,40                                   | 2,40                   | 2,40     |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Складское                    | Первый этаж | 39         | Микролитная камера          | 8,80                                   | 8,80                   | 8,80     |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 40         | Кладовая                    | 25,70                                  | 25,70                  |          | 25,70           | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Складское                    | Первый этаж | 41         | Склад мусочный              | 24,90                                  | 24,90                  | 24,90    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Складское                    | Первый этаж | 42         | Склад                       | 28,50                                  | 28,30                  | 28,30    |                 | 0,20              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 43         | Дек.подготовки              | 16,30                                  | 16,30                  | 16,30    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 44         | Коридор                     | 2,80                                   | 2,80                   |          | 2,80            | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 45         | Санузел                     | 12,40                                  | 12,40                  |          | 12,40           | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 46         | Дек                         | 29,80                                  | 29,80                  | 29,80    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Складское                    | Первый этаж | 47         | Микролитная камера          | 12,80                                  | 12,80                  | 12,80    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Складское                    | Первый этаж | 48         | Микролитная камера          | 12,80                                  | 12,80                  | 12,80    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 49         | Коридор                     | 11,40                                  | 11,40                  |          | 11,40           | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 50         | Кабинет                     | 32,20                                  | 32,20                  | 32,20    |                 | 0,00              |                     |                   |                  |   |
| А     | Городно-административное     | Первый этаж | 51         | Кабинет                     | 10,80                                  | 10,80                  |          |                 |                   |                     |                   |                  |   |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (91/109)

|                          |             |    |                    |       |       |       |       |      |  |
|--------------------------|-------------|----|--------------------|-------|-------|-------|-------|------|--|
| Торгово-административное | Первый этаж | 58 | Входной зал        | 30.00 | 30.00 |       | 30.00 | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 59 | Лифтовая шахта     | 62.00 | 62.00 |       | 62.00 | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 60 | Морозильная камера | 12.80 | 13.00 | 12.00 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 61 | Интерьерная        | 70.10 | 70.10 |       | 70.10 | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 62 | Морозильная камера | 11.40 | 13.40 | 13.40 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 63 | Морозильная камера | 17.20 | 17.20 |       | 17.20 | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 64 | Коридор            | 62.00 | 62.00 |       | 62.00 | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 65 | Кладовая           | 90.40 | 90.40 |       | 90.40 | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 66 | Лифтовая шахта     | 16.00 | 15.00 | 16.00 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 67 | Лифтовая шахта     | 8.30  | 8.30  | 8.30  |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 68 | Морозильная камера | 6.30  | 6.30  |       | 6.30  | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 69 | Морозильная камера | 6.00  | 6.00  |       | 6.00  | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 70 | Морозильная камера | 16.30 | 16.30 | 16.30 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 71 | Интерьерная        | 57.70 | 57.70 | 57.70 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 72 | Кладовая           | 7.80  | 7.80  | 7.80  |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 73 | Кладовая           | 7.40  | 7.40  | 7.40  |       | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 74 | Морозильная камера | 8.70  | 8.70  | 8.70  |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 75 | Морозильная камера | 4.00  | 4.00  |       | 4.00  | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 76 | Цех упаковки       | 10.00 | 10.00 | 10.00 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 77 | Цех упаковки       | 21.00 | 21.00 | 21.00 |       | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 78 | Морозильная камера | 14.10 | 14.10 | 14.10 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 79 | Цех упаковки       | 32.00 | 32.00 | 32.00 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 80 | Цех упаковки       | 10.30 | 10.30 | 10.30 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 81 | Коридор            | 0.20  | 0.20  |       | 0.20  | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 82 | Морозильная камера | 4.20  | 4.20  |       | 4.20  | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 83 | Морозильная камера | 4.40  | 4.40  |       | 4.40  | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 84 | Цех упаковки       | 33.40 | 33.40 | 33.40 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 85 | Кладовая           | 12.20 | 12.20 | 12.20 |       | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 86 | Морозильная камера | 7.80  | 7.80  | 7.80  |       | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 87 | Морозильная камера | 6.30  | 6.30  | 6.30  |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 88 | Коридор            | 8.70  | 8.70  |       | 8.70  | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 89 | Общий зал          | 11.70 | 12.70 | 12.70 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 90 | Цех                | 10.00 | 10.00 | 10.00 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 91 | Морозильная камера | 4.80  | 4.80  |       | 4.80  | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 92 | Цех упаковки       | 23.20 | 23.20 | 23.20 |       | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 93 | Морозильная камера | 30.40 | 30.40 | 30.40 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 94 | Фасовочная         | 30.00 | 30.00 | 30.00 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 95 | Кладовая           | 4.30  | 4.30  | 4.30  |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 96 | Упаковочная        | 16.80 | 16.80 | 16.80 |       | 0.00 |  |
| Складское                | Первый этаж | 97 | Морозильная камера | 17.80 | 17.80 | 17.80 |       | 0.00 |  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 98 | Морозильная камера | 16.70 | 16.70 |       | 16.70 | 0.00 |  |

|                          |             |     |                    |         |         |         |       |      |       |
|--------------------------|-------------|-----|--------------------|---------|---------|---------|-------|------|-------|
| Торгово-административное | Первый этаж | 99  | Морозильная камера | 162.00  | 162.00  | 162.00  |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 100 | Лифтовая шахта     | 8.00    |         |         |       | 0.00 | 0.00  |
| Торгово-административное | Первый этаж | 101 | Лифтовая шахта     | 18.70   |         |         |       | 0.00 | 10.70 |
| Торгово-административное | Первый этаж | 102 | Цех упаковки       | 24.00   | 24.00   | 24.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 103 | Морозильная камера | 5.00    | 5.00    |         | 5.00  | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 104 | Морозильная камера | 18.00   | 18.00   | 18.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 105 | Морозильная камера | 21.20   | 21.20   |         | 21.20 | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 106 | Морозильная камера | 21.30   | 21.30   | 21.30   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 107 | Морозильная камера | 200.00  | 200.00  | 200.00  |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 108 | Морозильная камера | 59.10   | 59.10   | 59.10   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 109 | Морозильная камера | 10.00   | 10.00   | 10.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 110 | Морозильная камера | 62.00   | 62.00   | 62.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 111 | Морозильная камера | 20.20   | 20.20   | 20.20   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 112 | Морозильная камера | 7.20    | 7.20    | 7.20    |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 113 | Цех упаковки       | 18.00   | 18.00   | 18.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 114 | Морозильная камера | 17.80   | 17.80   | 17.80   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 115 | Морозильная камера | 17.00   | 17.00   | 17.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 116 | Морозильная камера | 10.00   | 10.00   | 10.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 117 | Морозильная камера | 11.30   | 11.30   | 11.30   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 118 | Морозильная камера | 11.00   | 11.00   | 11.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 119 | Коридор            | 8.40    | 8.40    |         | 8.40  | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 120 | Коридор            | 10.00   | 10.00   | 10.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 121 | Коридор            | 35.00   | 35.00   | 35.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 122 | Коридор            | 400.20  | 400.20  | 400.20  |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 123 | Коридор            | 37.00   | 37.00   | 37.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 124 | Коридор            | 23.10   | 23.10   | 23.10   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 125 | Коридор            | 30.10   | 30.10   | 30.10   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 126 | Коридор            | 40.70   | 40.70   | 40.70   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 127 | Коридор            | 30.30   | 30.30   | 30.30   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 128 | Коридор            | 30.70   | 30.70   | 30.70   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 129 | Коридор            | 1246.30 | 1246.30 | 1246.30 |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 130 | Коридор            | 12.80   | 12.80   | 12.80   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 131 | Коридор            | 14.80   | 14.80   | 14.80   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 132 | Коридор            | 7.80    | 7.80    | 7.80    |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 133 | Коридор            | 2.40    | 2.40    | 2.40    |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 134 | Коридор            | 12.80   | 12.80   | 12.80   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 135 | Коридор            | 30.00   | 30.00   | 30.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 136 | Коридор            | 40.00   | 40.00   | 40.00   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 137 | Коридор            | 30.30   | 30.30   | 30.30   |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 138 | Коридор            | 3.00    | 3.00    | 3.00    |       | 0.00 |       |
| Торгово-административное | Первый этаж | 139 | Коридор            | 17.00   | 17.00   | 17.00   |       | 0.00 |       |





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (93/109)

|                 |                     |          |          |          |         |         |
|-----------------|---------------------|----------|----------|----------|---------|---------|
| Итого по плану: | Адресная программа  | 24.00    | 24.00    | 34.00    | 110.00  | 110.00  |
| Итого по плану: | Итого все помещения | 13427.10 | 12361.48 | 16600.48 | 1100.30 | 1100.30 |
| Итого по плану: | Итого все помещения | 1317.80  | 1917.80  | 472.80   | 1248.38 | 1248.38 |
| Итого по плану: | Итого все помещения | 48.89    | 48.89    | 48.89    | 48.89   | 48.89   |
| Итого по плану: | Итого все помещения | 14137.20 | 14137.20 | 11378.70 | 2948.90 | 63.90   |

Качество  
Планов:  
1. О  
1.1. К  
1.2. О  
1.3. О  
1.4  
Адрес:  
Субъект:  
Район:  
Муницип.  
Населен.  
Улица:  
Номер:  
Номер:  
Номер:  
Литера:  
Номер:  
Иное:  
1.5.  
1.6.  
1.7.  
1.8.  
1.9.  
1.10.  
Соглас.  
общед.  
плате.  
общед.  
этикет.  
1.11.

Всего проинформировано,  
проинформировано и скреплено  
печатью  
2009 г.



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

улица Алебашевская 19

Эмбрионный паспорт проверил(а) Сидорова Е.И.  
(И.И.О.)

[illegible][illegible]

| наименование | столбовые |                                  |                       |       | наименование прочих расходов | Валовые                       |                  |                  | Гарантии    |                 | нагрузки - износ |
|--------------|-----------|----------------------------------|-----------------------|-------|------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|-------------|-----------------|------------------|
|              | из ТЭЦ    | из котельной (паровой котельной) | из объектов котельной | из АУ |                              | сметные, прочие износительные | списание износов | списание износов | гарантийное | защитные работы |                  |
| 7676.00      | 7676.00   |                                  |                       |       | 7676.00                      |                               |                  |                  |             |                 |                  |
| 7677.3       | 7677.3    |                                  |                       |       | 7677.3                       |                               |                  |                  |             |                 |                  |

a) \_\_\_\_\_

b) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

[illegible]

| № | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие) | Техническое состояние (содержимое, трещины, сколы и т.д.) | Удельный расход материалов |      |      |   | М. расхода с учетом отп. 7 п. 10 (100) | Тех. эквив. расход в % |               |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|------|------|---|----------------------------------------|------------------------|---------------|
|   |                                       |                                                                             |                                                           | а                          | б    | в    | г |                                        | эквивалент             | с. отклонение |
| 1 | 2                                     | 3                                                                           | 4                                                         | а                          | б    | в    | г | 8                                      | 9                      | 10            |
| 1 | Фундаменты                            | м/бетонный                                                                  |                                                           | 44.00                      | 1.00 | 44.0 |   |                                        |                        |               |
|   | а) стены и их наружные отделка        | м/бетон с утеплителем                                                       |                                                           | 14.00                      | 1.00 | 14.0 |   |                                        |                        |               |
|   | б) перегородки                        | картон                                                                      |                                                           | 8.00                       | 1.00 | 8.0  |   |                                        |                        |               |
| 2 | Полы                                  | мозаичные                                                                   | м/б плитки                                                | 4.00                       | 1.00 | 4.0  |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | мозаичные                                                                   |                                                           |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | напольные                                                                   |                                                           |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
| 3 | крыши                                 | м/бетон кровли                                                              |                                                           |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
| 4 | Потолки                               | бетон, гипсокартон                                                          |                                                           | 6.00                       | 1.00 | 6.0  |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | окраска                                                                     | 2-е покрытие                                              | 3.00                       | 1.00 | 3.0  |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | деревянные                                                                  | картон, фанера                                            | 2.00                       | 1.00 | 2.0  |   |                                        |                        |               |
| 5 | внутренние перегородки                | гипсокартон, бетон, окраска                                                 |                                                           | 2.00                       | 1.00 | 2.0  |   |                                        |                        |               |
| 6 | Сети и электрические устройства       | отопление                                                                   | электричество                                             | 16.00                      | 1.00 | 16.0 |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | водоснабжение                                                               | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | канализация                                                                 | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | водоснабжение                                                               | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | вентиляция                                                                  | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | электроосвещение                                                            | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | радио                                                                       | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | телефон                                                                     | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | вентиляция                                                                  | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
|   |                                       | лифты                                                                       | электричество                                             |                            |      |      |   |                                        |                        |               |
| 7 | Прочие работы                         | прочие работы                                                               |                                                           | 2.00                       | 1.00 | 2.0  |   |                                        |                        |               |

износа, приведенный к 100 по формуле:  $(\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100) / \text{удельный вес (гр. 7)} =$

|                    |    |                        |      |              |           |
|--------------------|----|------------------------|------|--------------|-----------|
| пере               | A3 | Год постройки          | 2007 | Число этажей | один этаж |
| упла капитальности |    | Вид внутренней отделки |      |              |           |

износа, приведенный к 100 по формуле:  $(\% \text{ износа (гр.9)} \times 100) / \text{удельный вес (гр.7)} = 0$

[illegible][illegible]

[illegible]

|                                           |   |            |   |             |   |             |             |                                           |              |    |    |    |    |                                   |    |                                                |    |                              |  |                             |  |
|-------------------------------------------|---|------------|---|-------------|---|-------------|-------------|-------------------------------------------|--------------|----|----|----|----|-----------------------------------|----|------------------------------------------------|----|------------------------------|--|-----------------------------|--|
| 1                                         | 2 | 3          | 4 | 5           | 6 | 7           | 8           | 9                                         | 10           | 11 | 12 | 13 | 14 | 15                                | 16 | 17                                             | 18 |                              |  |                             |  |
| а) балансовый план здания и<br>для земель |   | № строения |   | № этажности |   | назначение  |             | категория и стоимость, коэффициенты<br>№: |              |    |    |    |    | стоимость, выраженная в<br>рублях |    | площадь (общая и полезная,<br>м <sup>2</sup> ) |    | бюджетная стоимость в рублях |  | рыночная стоимость в рублях |  |
|                                           |   |            |   |             |   | улицы, вст. | групп. кот. | от. кот.                                  | в т.ч. уезд. |    |    |    |    |                                   |    |                                                |    |                              |  |                             |  |

[illegible][illegible]

Исполнит: Нестерова С., Мокроусова А. 

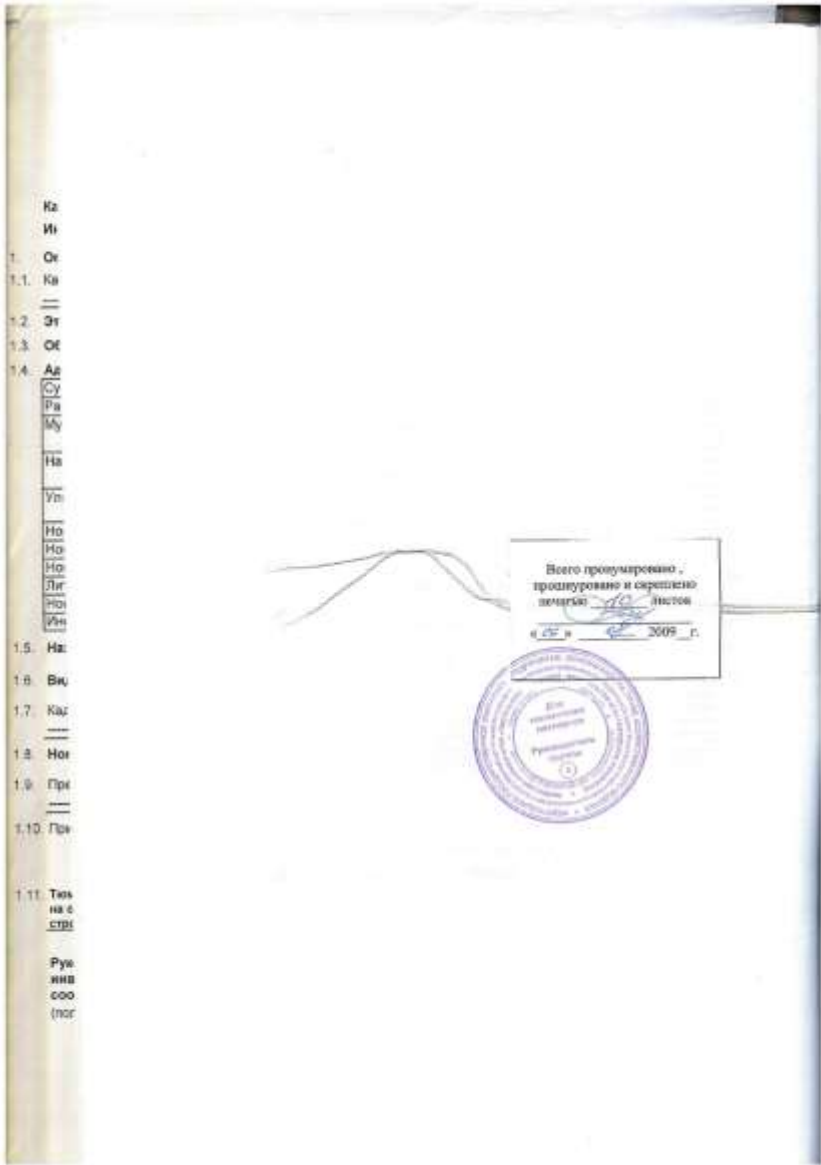
Проверил: 

Начальник бора: 



|                |  |  |  |
|----------------|--|--|--|
| на обозначения |  |  |  |
| наименование   |  |  |  |
| номер          |  |  |  |
| дата выдачи    |  |  |  |







[illegible]

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

EX OT 09.11.2023

**Yamamoto, Naomasa** is a self-disciplined, responsible, energetic, and hardworking individual. He is a graduate of the University of Tokyo, Japan, and has been working for the Japanese government for over 10 years. He is currently a member of the Japanese government and is responsible for the management of the Japanese government's affairs. He is a member of the Japanese government and is responsible for the management of the Japanese government's affairs. He is a member of the Japanese government and is responsible for the management of the Japanese government's affairs.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

[illegible]

Влияние на динамику поступлений в бюджет от налогов и сборов

| Лист № 1 из 10      | Вместе листов 1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Вместе листов 3 | Вместе листов 4                                                                                                                                                                                                                                              | Содержание                                                       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 03.11.2024г.        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                              | Имя общества: <b>Акционерное общество "Акционерное общество"</b> |
| Материальный номер: | 72-27.01.0002-4336                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                  |
| 1                   | Приказ об утверждении (принятии) решения о ликвидации (ликвидации) общества с целью прекращения существования (ликвидации) юридического лица, в том числе ликвидации филиала, представительства, иного обособленного подразделения (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) юридического лица | 1.1             | Ликвидация общества с целью прекращения существования (ликвидации) юридического лица, в том числе ликвидации филиала, представительства, иного обособленного подразделения (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) юридического лица | Акционерное общество "Акционерное общество"                      |
| 2                   | Приказ об утверждении (принятии) решения о ликвидации (ликвидации) общества с целью прекращения существования (ликвидации) юридического лица, в том числе ликвидации филиала, представительства, иного обособленного подразделения (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) юридического лица | 2.1             | Ликвидация общества с целью прекращения существования (ликвидации) юридического лица, в том числе ликвидации филиала, представительства, иного обособленного подразделения (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) юридического лица | Акционерное общество "Акционерное общество"                      |
| 4                   | Сведения об обществе (ликвидации) общества с целью прекращения существования (ликвидации) юридического лица, в том числе ликвидации филиала, представительства, иного обособленного подразделения (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) юридического лица                                  | 4.1             | Ликвидация общества с целью прекращения существования (ликвидации) юридического лица, в том числе ликвидации филиала, представительства, иного обособленного подразделения (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) юридического лица | Акционерное общество "Акционерное общество"                      |
| 5                   | Сведения об обществе (ликвидации) общества с целью прекращения существования (ликвидации) юридического лица, в том числе ликвидации филиала, представительства, иного обособленного подразделения (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) юридического лица                                  | 5.1             | Ликвидация общества с целью прекращения существования (ликвидации) юридического лица, в том числе ликвидации филиала, представительства, иного обособленного подразделения (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) юридического лица | Акционерное общество "Акционерное общество"                      |

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 163 из 176

[illegible][illegible]

Выписка из ЕГРН на канализацию 72:23:0110002:6332

EX 07 09.11.2023

Удостоверение в том, что государственной регистрации, занесения в реестр и внесения в Единый государственный реестр недвижимости не подлежат.

1. Исходно на Украине был организован советский лагерь военных кадров и специалистов в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Гипотеза об основном направлении влияния незначительна

[illegible][illegible]

Figure 2

Численность населения России неизменно об основных характеристиках в зарегистрированных правах на объект недвижимости

Соединения из группы *г* являются[illegible]

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

Страница 165 из 176

Financial  
Consulting  
Group

[illegible]



ООО «Активо-Инвест»  
ОГРН 1167746177972  
ИНН 7706434108 КПП 770301001  
125022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ  
Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42  
[arrenda@aktivoinvest.ru](mailto:arrenda@aktivoinvest.ru)

от 05.03.2025 № 148  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы и расходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19 по состоянию на 01 марта 2025г.

Таблица 1. - Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 01 марта 2025г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

| Арендатор                         | Договор аренды                                            | Тип помещения | Площадь, кв. м | Ежемесячная арендная плата руб. с НДС на 01.03.2025г. | Средняя расчетная арендная плата, руб. с НДС |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| АЛЬФА-БАНК АО                     | Договор аренды №01/05/2021 от 01.04.2021                  | банкомат      | 1,00           | 13 108,88                                             |                                              |
| Аптека Аптечная сеть Фармленд ООО | Договор аренды №01/17/2020 от 25.12.2020                  | Помещение     | 83,80          | 318 573,56                                            |                                              |
| Бургер Рюе ООО                    | Договор аренды №01/29/2015 от 12.10.2015                  | Помещение     | 117,87         | 465 797,02                                            |                                              |
| Вымпел-Коммуникации ПАО           | Договор аренды №01/16/2016 от 28.04.2016                  | офис          | 31,90          | 151 592,34                                            |                                              |
| Вымпел-Коммуникации ПАО           | Договор размещения оборудования №01/27/2021 от 01.10.2021 | оборудование  | -              | 9 152,54                                              |                                              |
| Газпромбанк АО                    | Договор аренды №01/17/2021 от 01.06.2021                  | банкомат      | 1,00           | 13 423,73                                             |                                              |
| КОНСТАНТА ТОРГ ООО                | Договор аренды №27-12/1 от 27.12.2022                     | Помещение     | 236,80         | 469 300,00                                            |                                              |
| КОНСТАНТА ТОРГ ООО                | Договор аренды виллеса №01/04/2023 от 25.04.2023          | Баннер        | -              | 5 000,00                                              |                                              |
| Домашний интерьер ООО             | Договор аренды №Т-01 от 30.01.2017                        | Помещение     | 7 457,90       | 2 000 000,00                                          | 3 373 548,68                                 |



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (107/109)

|                                     |                                                       |           |           |               |            |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------|------------|
| Интернэшнл Ресторант Брэндс ООО     | Договор аренды №01/35/2021 от 18.10.2021              | Помещение | 118,20    | 266 049,00    | 300 075,18 |
| Кредит Европа Банк АО               | Договор аренды №01/01/2019 от 11.02.2019              | банкомат  | 1,00      | 12 320,00     |            |
| Лента ООО                           | Договор аренды №ДА-1/2015 от 06.03.2015               | Помещение | 12 812,40 | 12 873 233,25 |            |
| МегаФон Ритейл                      | Договор аренды №01/06/2021 от 01.04.2021              | Помещение | 48,90     | 196 930,03    |            |
| МТС-Банк ПАО                        | Договор аренды №01/15/2015 от 01.06.2015              | банкомат  | 1,00      | 13 105,24     |            |
| Русская Телефонная Компания АО      | Договор аренды №01/03/2019 от 01.03.2019              | Помещение | 31,20     | 154 337,04    |            |
| T2 Мобайл ООО                       | Договор аренды №01/09/2020 от 20.04.2020              | остров    | 13,70     | 95 699,67     |            |
| Тбанк АО                            | Договор аренды №01/28/2021 от 01.11.2021              | банкомат  | 2,00      | 24 610,17     |            |
| Сбербанк России ПАО                 | Договор аренды банкоматы №200 от 03.11.2006           | банкомат  | 3,00      | 24 406,77     |            |
| Активо-Инвест ООО                   | Договор аренды №01/16/2023 от 19.10.2023              | Помещение | 98,20     | 29 460,00     |            |
| Активо-Инвест ООО                   | Договор аренды №А19-519/ДА от 30.11.2023              | Помещение | 73,80     | 23 247,00     |            |
| Уайт бокс Медиа ООО                 | Договор субаренды флаги №АИ-539/ДСА/А19 от 01.02.2024 | Флаги     | -         | 15 750,00     |            |
| Елисеева Ольга Юрьевна ИП           | Договор субаренды №АИ-534/ДСА/А19 от 01.02.2024       | Помещение | 30,30     | 110 250,00    |            |
| Соболев Сергей Владимирович ИП      | Договор субаренды №АИ-536/ДСА/А19 от 11.02.2024       | остров    | 9,90      | 66 780,00     |            |
| Химчистка ООО                       | Договор субаренды №АИ-538/ДСА/А19 от 01.03.2024       | остров    | 10,00     | 82 687,50     |            |
| Райффайзенбанк АО                   | Договор субаренды № АИ-545/ДСА/А19 от 01.04.2024      | банкомат  | 1,00      | 14 338,00     |            |
| Бакиев Роберт Зиннурович ИП         | Договор субаренды № АИ-549/ДСА/А19 от 01.04.2024      | остров    | 4,00      | 32 100,00     |            |
| Бахарева Полина Юрьевна ИП          | Договор субаренды № АИ-561/ДСА/А19 от 01.04.2024      | остров    | 1,00      | 12 626,00     |            |
| Бекшаев Дмитрий Геннадьевич ИП      | Договор субаренды № АИ-550/ДСА/А19 от 01.04.2024      | Помещение | 142,40    | 238 770,00    |            |
| Буянова Александра Стоянова ИП      | Договор субаренды № АИ-557/ДСА/А19 от 01.04.2024      | Помещение | 67,00     | 245 448,00    |            |
| Закиров Тимур Фирдависович ИП       | Договор субаренды № АИ-551/ДСА/А19 от 01.04.2024      | остров    | 4,20      | 36 515,76     |            |
| Тимербаева Наталья Петровна ИП      | Договор субаренды № АИ-558/ДСА/А19 от 01.04.2024      | остров    | 7,20      | 45 903,00     |            |
| Несговоров Александр Юрьевич ИП     | Договор субаренды № АИ-553/ДСА/А19 от 01.04.2024      | вендинг   | 1,00      | 8 664,60      |            |
| Южный вкус ООО                      | Договор субаренды № АИ-556/ДСА/А19 от 01.04.2024      | остров    | 9,00      | 51 681,00     |            |
| Свиридова Мария Борисовна ИП        | Договор субаренды № АИ-559/ДСА/А19 от 01.04.2024      | Помещение | 64,40     | 243 495,00    |            |
| Суаре Маркет ООО                    | Договор субаренды № АИ-560/ДСА/А19 от 01.04.2024      | Помещение | 73,20     | 266 175,00    |            |
| Цуркан Светлана Владимировна ИП     | Договор субаренды № АИ-554/ДСА/А19 от 01.04.2024      | остров    | 5,00      | 34 454,00     |            |
| Васильев Вадим Александрович ИП     | Договор субаренды № АИ-564/ДСА/А19 от 01.05.2024      | вендинг   | 3,00      | 32 200,00     |            |
| Ким Алексей Григорьевич ИП          | Договор субаренды №АИ-565/ДСА/А19 от 01.05.2024       | Помещение | 106,20    | 153 095,00    |            |
| Кокаулина Анна Анатольевна ИП       | Договор субаренды №АИ-566/ДСА/А19 от 01.05.2024       | остров    | 11,00     | 65 300,00     |            |
| Метрополис ООО                      | Договор субаренды №АИ-567/ДСА/А19 от 01.05.2024       | Помещение | 17,00     | 130 200,00    |            |
| Ведягин Евгений Валерьевич ИП       | Договор субаренды №АИ-568/ДСА/А19 от 01.05.2024       | Помещение | 44,20     | 177 400,00    |            |
| Сервис Т ООО                        | Договор субаренды №АИ-569/ДСА/А19 от 01.05.2024       | Помещение | 25,60     | 107 520,00    |            |
| Смоленцев Сергей Николаевич ИП      | Договор субаренды №АИ-570/ДСА/А19 от 01.05.2024       | остров    | 18,50     | 42 300,00     |            |
| Строительно-монтажное управление №3 | Договор субаренды №АИ-571/ДСА/А19 от 01.05.2024       | стойка    | 1,00      | 7 500,00      |            |
| Степанова Светлана Владимировна ИП  | Договор субаренды №АИ-572/ДСА/А19 от 01.05.2024       | Помещение | 13,20     | 59 400,00     |            |
| Судаков Евгений Михайлович ИП       | Договор субаренды №АИ-573/ДСА/А19 от 01.05.2024       | вендинг   | 3,00      | 6 450,00      |            |



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (108/109)

|                                     |                                                              |              |          |               |              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|----------|---------------|--------------|
| Торговые автоматы ООО               | Договор субаренды №АИ-574/ДСА/А19 от 01.05.2024              | вендинг      | 2,00     | 8 266,67      |              |
| Шефер Ксения Альбертовна ИП         | Договор субаренды №АИ-575/ДСА/А19 от 01.05.2024              | вендинг      | 1,00     | 5 370,00      |              |
| ВТБ Банк ПАО                        | Договор субаренды №АИ-600/ДСА/А19 от 26.05.2024              | банкомат     | 2,00     | 21 400,00     |              |
| Мобильные ТелеСистемы ПАО           | Договор субаренды оборудование №АИ-581/ДСА/А19 от 01.06.2024 | оборудование | -        | 16 000,00     |              |
| СВ Ритейл ООО                       | Договор субаренды №АИ-605/ДСА/А19 от 30.05.2024              | Помещение    | 73,30    | 180 000,00    |              |
| Тюмень-Лото ООО                     | Договор субаренды № АИ-585/ДСА/А19 от 01.06.2024             | остров       | 2,00     | 32 200,00     |              |
| Уайт бокс Медиа ООО                 | Договор субаренды флаги №АИ-586/ДСА/А19 от 01.06.2024        | флаги        | -        | 26 250,00     |              |
| Окс Валентина Робертовна ИП         | Договор субаренды №АИ-607/ДСА/А19 от 15.06.2024              | вендинг      | 1,00     | 5 000,00      |              |
| Кондратюк Антонина Сергеевна ИП     | Договор субаренды №АИ-602/ДСА/А19 от 15.06.2024              | остров       | 8,00     | 64 000,00     |              |
| Мухаметшин Валерий Нигматуллович ИП | Договор субаренды №АИ-609/ДСА/А19 от 20.06.2024              | вендинг      | 3,00     | 38 550,00     |              |
| Усатенко Владимир Владимирович ИП   | Договор субаренды №АИ-612/ДСА/А19 от 01.07.2024              | вендинг      | 1,00     | 5 000,00      |              |
| Пушаева Елена Эдуардовна ИП         | Договор субаренды №АИ-615/ДСА/А19 от 01.07.2024              | вендинг      | 1,00     | 5 000,00      |              |
| Городские зрелищные кассы ООО       | Договор субаренды №АИ-583/ДСА/А19 от 01.07.2024              | остров       | 1,50     | 24 680,00     |              |
| T2 Мобайл ООО                       | Договор субаренды оборудование №АИ-584/ДСА/А19 от 01.07.2024 | оборудование | -        | 33 150,00     |              |
| Кокаulina Анна Анатольевна ИП       | Договор субаренды №АИ-631/ДСА/А19 от 01.10.2024              | остров       | 6,00     | 60 000,00     |              |
| Елисеева Ольга Юрьевна ИП           | Договор субаренды конструкций №АИ-632/ДСА/А19 от 01.09.2024  | реклама      | -        | 5 000,00      |              |
| Бекшаев Дмитрий Геннадьевич ИП      | Договор субаренды конструкций №АИ-633/ДСА/А19 от 18.09.2024  | реклама      | -        | 5 000,00      |              |
| Аптека Аптечная сеть Фармленд ООО   | Договор субаренды конструкций №АИ-634/ДСА/А19 от 01.09.2024  | реклама      | -        | 5 000,00      |              |
| Метрополис ООО                      | Договор субаренды конструкций №АИ-635/ДСА/А19 от 18.09.2024  | реклама      | -        | 5 000,00      |              |
| Гусейнова Динара Магеррам кызы ИП   | Договор субаренды №АИ-636/ДСА/А19 от 23.09.2024              | остров       | 4,00     | 40 000,00     |              |
| Ярославцев Александр Юрьевич ИП     | Договор субаренды №АИ-676/ДСА/А19 от 18.12.2024              | остров       | 6,00     | 60 000,00     |              |
| Софьина Елена Евгеньевна ИП         | Договор промо № АИ-710/ДСА/А19 от 01.02.2025                 | промо        | -        | 84 000,00     |              |
| Южный ТЦ ООО                        | Договор аренды № ЮЖ/714/ДА/А19 от 14.02.2025                 | офис         | 6,00     | 1 800,00      |              |
| Итого:                              |                                                              |              | 21 923,8 | 20 177 015,77 | 3 673 623,86 |

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 21 923,80 кв.м., арендуемая площадь – 21 923,80 кв.м.



Таблица 2. - Операционные и другие расходы по состоянию на 01 марта 2025г.

| Статья расходов                                                                                   | Среднемесячные расходы, руб.<br>без НДС |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Коммунальные расходы:                                                                             | 5 400 344,37                            |
| Электроснабжение                                                                                  | 3 882 496,61                            |
| Теплоснабжение/газоснабжение                                                                      | 1 066 626,51                            |
| Водоснабжение и водоотведение/Плата за сброс загрязняющих веществ/Плата за негативное воздействие | 451 221,25                              |
| Эксплуатационные расходы:                                                                         | 2 459 084,45                            |
| Охрана объекта                                                                                    | 397 956,38                              |
| Техническая эксплуатация                                                                          | 1 618 995,26                            |
| Вывоз мусора                                                                                      | 7 623,47                                |
| Сервисное обслуживание системы подсчета посетителей                                               | 5 100,00                                |
| Текущий ремонт/ТМЦ                                                                                | 11 066,18                               |
| ФОТ                                                                                               | 418 343,17                              |
| Итого по расходам                                                                                 | 7 859 428,82                            |

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, составляет 88% от суммы расходов, включая электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, плату за сброс загрязняющих веществ, плату за негативное воздействие на работу ЦСВ, теплогазоснабжение/газоснабжение.

Возмещение расходов по техническому и эксплуатационному обслуживанию помещения, арендуемого арендатором ООО «Компания «РБТ» составляет 428 480,00 руб. в месяц, в т.ч. НДС.

Расходы на страхование в 2024-2025г. составили 1 047 813,65 руб., без налога (НДС).

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

Заместитель генерального директора  
по коммерции и маркетингу



К.В. Попова

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 170 из 176





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

В таблице 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. Данные о стоимости материалов, %

| Источник                                                                        | Исходная информация                                                                                     | Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ) |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <a href="http://www.s-komf.ru/voprosi.htm">http://www.s-komf.ru/voprosi.htm</a> | стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта | 65%                                                             |

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 437.

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

| Тип ремонта   | Стоимость работ, руб./кв. м (округленно) | Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно) | Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м |
|---------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Косметический | 2900                                     | 1900                                          | 4800                                               |
| Эконом        | 3700                                     | 2400                                          | 6100                                               |
| Стандарт      | 5200                                     | 3400                                          | 8600                                               |
| Премиум       | 9200                                     | 6000                                          | 15200                                              |



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

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

| № п/п | Город/ Класс                       | A         | B           | C           |
|-------|------------------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 1     | Москва*                            |           |             |             |
| 1.1.  | Офисные помещения:                 |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 10754     | 8012        | 5689        |
|       | Эксплуатационные расходы           | 7188      | 5688        | 3636        |
| 1.2.  | Торговые помещения                 |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 11620     | 9640        | 7224        |
|       | Эксплуатационные расходы           | 8180      | 6306        | 5016        |
| 1.3.  | Производство – складские помещения |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 4171      | 3823        | 2878        |
|       | Эксплуатационные расходы           | 3096      | 2597        | 1917        |
| 2     | Санкт-Петербург                    |           |             |             |
| 2.1.  | Офисные помещения                  |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 9086      | 7331        | 4795        |
| 2.2.  | Торговые помещения                 |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 9564      | 7880        | 6213        |
| 2.3.  | Производство – складские помещения |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 3034      | 2686        | 1977        |
|       | Эксплуатационные расходы           | 2338      | 2020        | 1343        |
| 3     | Московская область                 |           |             |             |
| 3.1.  | Производство – складские помещения |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 2382-3651 | 1851 - 3153 | 1340 - 2539 |

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 10% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 33. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

| Класс объектов                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,4%            | 7,5% 15,3%           |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 11,6%            | 7,4% 15,8%           |
| 3. Торговые площади                                | 11,7%            | 7,6% 15,8%           |

Таблица 34. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

| Класс объектов                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 10,7%            | 6,8% 14,7%           |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 11,2%            | 6,9% 15,4%           |
| 3. Торговые площади                                | 11,8%            | 7,8% 15,9%           |

Таблица 35. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

| Класс объектов                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 10,6%            | 6,7% 14,6%           |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 11,7%            | 7,5% 16,0%           |
| 3. Торговые площади                                | 11,7%            | 7,6% 15,8%           |



| № п/п | Наименование                           | Средние сроки экспозиции, мес. |           |           |           |           |           |           |           |
|-------|----------------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       |                                        | 2024 март                      | 2023 март | 2022 март | 2021 март | 2020 март | 2019 март | 2018 март | 2017 март |
|       | Московская область                     | 2...3                          | 2,5...3,5 | 2...3     | 2...3     | 5...8     | 5...7     | 4...6     | 3...5     |
|       | Тульская область                       | 3,5...5                        | 4...8     | 3...4     | 3...5     | 6...10    | 6...8     | 8...7     |           |
| 2     | Под офисные и торговые цели            |                                |           |           |           |           |           |           |           |
|       | Москва                                 | 4,5...8                        | 4...5     | 3,1...4,5 | 3...5     | 4...6     | 3...6     | 2...5     | 2...4     |
|       | Московская область (торговые цели)     | 4...8                          | 3...5     | 4,3...5   | 4...5     | 3...6     | 3...5     | 4...5     | 5...6     |
| 3     | Под производственно-складские цели     |                                |           |           |           |           |           |           |           |
|       | Москва                                 | 3,5...5,5                      | 3...5     | 2,8...4,5 | 3...5     | 3...6     | 4...7     | 4...8     | 4...7     |
|       | Московская область                     | 5,5...8                        | 5...8     | 4,1...5,5 | 4...6     | 4...7     | 5...8     | 5...8     | 8...10    |
|       | Помещения (здания)                     |                                |           |           |           |           |           |           |           |
| 4     | Производственные                       |                                |           |           |           |           |           |           |           |
|       | Иркутск                                | 3,5...5                        | 4...8     | 3...6     | 3...8     | 4...7     | 5...8     | 5...8     | 6...8     |
|       | Киров                                  | 3...6                          | 4...7     | 3,5...8   | 4...7     | 5...8     | 5...8     | 6...8     |           |
|       | Москва                                 | 4...5                          | 4,5...6   | 3,5...4,5 | 4...5     | 4...6     | 5...5     | 5...7     | 6...9     |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 5...6                          | 5...7     | 5,2...7   | 5...8     | 6...10    | 6...11    | 7...10    | 6...8     |
|       | Санкт-Петербург                        | 4...7                          | 5...8     | 4,3...6   | 5...6     | 5...8     | 7...9     | 6...8     | 5...9     |
| 2     | Торговые                               |                                |           |           |           |           |           |           |           |
|       | Иркутск                                | 3...5                          | 4...7     | 4,5...7   | 4...7     | 3...6     | 4...6     | 4...5     | 3...5     |
|       | Киров                                  | 3...6                          | 5...7     | 6...8     | 6...8     | 4...6     | 4...7     | 5...8     | 4...5     |
|       | Москва                                 | 3,5...5                        | 4...5     | 4...6     | 4...6     | 3...6     | 4...7     | 3...6     | 3...7     |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 5...7                          | 6...9     | 3,5...6   | 5...7     | 4...8     | 5...8     | 5...8     | 4...7     |
| 3     | Офисные                                |                                |           |           |           |           |           |           |           |
|       | Москва                                 | 3...5                          | 3,5...6   | 3...5     | 3...5     | 3...8     | 4...8     | 6...7     | 4...6     |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 5...7                          | 5...7     | 5,5...7   | 5...8     | 6...8     | 6...8     | 7...8     | 7...11    |
|       | Иркутск                                | 4...7                          | 6...8     | 4,5...7   | 4...7     | 4...8     | -         | -         | -         |
|       | Санкт-Петербург                        | 5...8                          | 5...7     | 4...7     | 4...8     | 4...8     | 5...7     | 4...8     | 4...7     |
| 4     | Гостиницы                              |                                |           |           |           |           |           |           |           |
|       | Москва                                 | 7...9                          | 8...10    | 8...9     | 7...9     | 8...11    | 8...10    | 7...9     | 7...8     |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 10...11                        | 9...11    | 7...9     | 8...9     | 8...10    | 8...10    | 8...10    | -         |



Корректировки коммер...

Эффективность (заполня...

Операционные расходы

Прибыльность инвести...

Коэффициенты капитали...

Сроки ликвидности объ...

https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigo...

Ассоциация  
СтатРиелт  
некоммерческая организация

Подать объявление · Мои объявления · **База недвижимости** · Статистика рынка · Для выемки · Оформление договоров · Эксплуатация и ремонт · Анализ рынка · Запросы на рынок · Отзывы и предложения

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 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 недоисборы арендной платы.

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

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технико-экономических 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 (верней граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

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

| № | Объекты                                          | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,85           | 0,98            | 0,92             |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,75           | 0,91            | 0,84             |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,88           | 0,99            | 0,94             |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,76           | 0,94            | 0,86             |

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

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

Назад

Вперед

Общая информация · Контакты · Пресс-релизы информации · Авторизация / личный доступ · Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт»  
Объективно. Качественно. Оперативно!

Свидетельство 741165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Back to Top

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 173 из 176

Financial  
Consulting  
Group

173

© 2025 ООО «Эф Си Джи», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 48 месяцев до даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 11,69%

Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%

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

R\_{н.л.} = R\_{б.р.} \* T\_{эксп.} / 12

- где:
- R\_{н.л.} – премия за низкую ликвидность
  - R\_{б.р.} – безрисковая ставка
  - T\_{эксп.} – период экспозиции объекта на рынке

В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных СРК 2024, под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича и принята к расчетам как среднее значение по торговым помещениям, равное 4,6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,46%

| Расчет премии за специфический риск                  |                 |   |       |   |   |   |
|------------------------------------------------------|-----------------|---|-------|---|---|---|
| Вид и наименование риска                             | Категория риска | 1 | 2     | 3 | 4 | 5 |
| Систематический риск                                 |                 |   |       |   |   |   |
| Ухудшение общей экономической ситуации               | динамичный      | 1 |       |   |   |   |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | динамичный      | - |       |   |   |   |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      | - |       |   |   |   |
| Несистематический риск                               |                 |   |       |   |   |   |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации      | статичный       | - |       |   |   |   |
| Ускоренный износ здания                              | статичный       | - |       |   |   |   |
| Недополучение платежей                               | динамичный      | 1 |       |   |   |   |
| Криминогенные факторы                                | динамичный      | - |       |   |   |   |
| Финансовые проверки                                  | динамичный      | - |       |   |   |   |
| Количество наблюдений                                |                 |   | 2     | - | - | - |
| Взвешенный итог                                      |                 |   | 2     | - | - | - |
| Сумма                                                |                 |   | 2     |   |   |   |
| Количество факторов                                  |                 |   | 8     |   |   |   |
| Средневзвешенное значение балла                      |                 |   | 0,25  |   |   |   |
| Итоговая премия за риск                              |                 |   | 0,25% |   |   |   |

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00  
21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a  
Страница 174 из 176



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,40%

| Расчет ставки дисконтирования       |          |
|-------------------------------------|----------|
| Элемент                             | Значение |
| Безрисковая ставка дохода           | 11,69%   |
| Премия за специфический риск        | 0,25%    |
| Премия за низкую ликвидность        | 4,46%    |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00%    |
| Итоговая ставка дисконтирования     | 17,40%   |

Источники: Анализ Исполнителя





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

|                      | Организация, сотрудник                                                                                                                                                                                                                                                                          | Доверенность: рег. номер, период действия и статус                                                                                                                                                         | Сертификат: серийный номер, период действия                                               | Дата и время подписания                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Подписи отправителя: |  ООО "ЭФ СИ ДЖИ"<br>СИТНИКОВ АРТЕМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР                                                                                                                                            |  Не требуется для подписания                                                                                              | 021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E<br>с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00<br>GMT+03:00 | 13.03.2025 17:19 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
| Подписи получателя:  |  Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"<br>Списывай Александр Витальевич<br>Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" |  37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12<br>с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00<br>Доверенность прошла проверку | 04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F<br>с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32<br>GMT+03:00 | 13.03.2025 17:31 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |