

Телефон +7 (495) 660 59 92 Факс +7 (495) 660 59 92 доб. 9 Сайт www.fcg-partners.com



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.

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

Дом Д.

Доллар США долл. Район р-н

Единица измерения Российский рубль руб. ед. изм.

Заказчик ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости Триллион трлн

«АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» Тысяча тыс.

ООО «Эф Си Джи» Исполнитель

Улица ул. КВ Квартал

ФСГС, Росстат Федеральная служба государственной статистики Квадратный метр кв. м

Человек чел. Километр

Коммунальные расходы / платежи / услуги к/у

куб. м Кубический метр

Метр

КМ

Миллиметр MM

Миллион млн

Миллиард млрд

МЭР Министерство экономического развития

НДС Налог на добавленную стоимость

OP Операционные расходы

Содержание

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

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/4)

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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 5 из 176 Financial Consulting

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/4)

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

Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19

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

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

▶ Право собственности на помещения и сооружения, право аренды доли земельного участка без выдела в натуре

Цель оценки

▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вид стоимости

Справедливая стоимость

Общая информация

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (3/4)

Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- Предпосылки стоимости:
 - предполагается сделка с объектом оценки
 - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
 - дата оценки 13.03.2025 г.
 - предполагаемое использование объекта текущее использование
 - характер сделки добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки

Дата оценки

▶ 13 марта 2025 г.

Специальные допущения

Отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ 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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 7 из 176 Financial Consulting Group

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (4/4)

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности (1/3)

Информация о федеральных стандартах оценки

- Уакон 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. Nº200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. Nº200
- ▶ 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. Nº200
- ▶ 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. Nº 200

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

Financial Consulting Group

Применяемые стандарты оценочной деятельности (2/3)

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. № 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 №II, ФСО №II, 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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 10 из 176 Financial Consulting

Применяемые стандарты оценочной деятельности (3/3)

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

- ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
- ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
- IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (далее СМАО)

Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка

- В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами

- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- 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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 12 из 176 Financial

Сведения о заказчике оценки и об оценщике (1/2)

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ΟΓΡΗ: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
 - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
 - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
 - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323,Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г.
 №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, 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.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 13 из 176 Financial

Consulting

Сведения о заказчике оценки и об оценщике (2/2)

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

▶ Иные организации и специалисты не привлекались

Основные факты и выводы (1/2)

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

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

▶ 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»)

Порядковый номер отчета и дата составления

▶ Отчет об оценке №20250313-1 от 13 марта 2025 г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»

Дата оценки

- ▶ 13 марта 2025 г.
- Дата осмотра Объекта оценки
- ▶ 05 марта 2025 г.

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 15 из 176 Financial Consulting

Основные факты и выводы (2/2)

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

- ▶ 1 534 000 000 (Один миллиард пятьсот тридцать четыре миллиона) руб., округленно без НДС
- ▶ Подробные результаты приведены в таблице ниже

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				входит в стоимость зданий в	зходит в стоимость зданий			
в натуре 9 178/10 000)	72:23:0110002:596	н/д	_	и сооружений	и сооружений			
Итого:		866 859 223	100,0%	1 534 000 000	1 840 800 000			

Источник: анализ Исполнителя

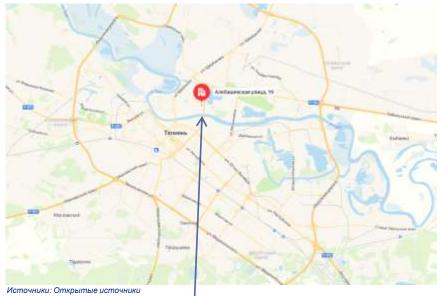
Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 16 из 176 Financial

Содержание

	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

Описание Объекта оценки (1/5)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Тюмени





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

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

Линия застройки

- 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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница <u>1</u>8 из 176

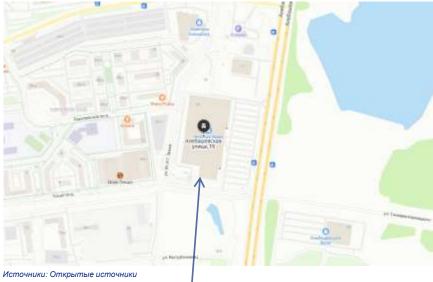
9ade-9b103e3feb0a Страница 18 из 176 Financial Consulting Group

1-я линия магистральной улицы

18

Описание Объекта оценки (2/5)

Локальное местоположение Объекта оценки на карте





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

Основные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения

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

Высота потолка, м

Количество этажей

- 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

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

раница 19 из 176 Financial Consulting Group 3,1-11,02

2 этажа

Описание Объекта оценки (3/5)

A							
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»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»				
	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-27151888 от	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-27147660 от	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-27156184 от				
Правоподтверждающий документ	31.01.2025 г.	31.01.2025 г.	31.01.2025 г.				
Существующие ограничения (обременения)							
права	доверительное управление, аренда	доверительное управление, аренда	доверительное управление, аренда				
Кадастровый номер	72:23:0110002:6373	72:23:0110002:8521	72:23:0110002:6372				
Кадастровая стоимость, руб.	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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 20 из 176 Financial

Описание Объекта оценки (4/5)

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				

нет данных

Источник: анализ Исполнителя

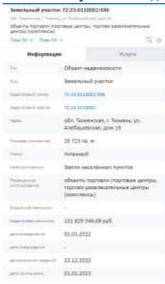
Остаточная стоимость, руб.

нет данных

нет данных

Описание Объекта оценки (5/5)

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





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
	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алебашевская,
Местоположение	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.	
M	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, торговоразвлекательные 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	

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница <u>2</u>2 из 176

-9ade-9b103e3feb0a Страница 22 из 176 Financial Consulting Group

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

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, офисноторговая
- 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 относятся к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торговоразвлекательные 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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 23 из 176

Содержание

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

Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

	ı	Динамика основных мак	роэкономических показателе	й России в 2021-2027 гг
--	---	-----------------------	----------------------------	-------------------------

2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(O)	2025(Π)	2026(Π)	2027(Π)
8,4%	11,9%	7,4%	9,5%	6,8%	4,6%	4,0%
5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	20,5%	15,0%	10,4%
11.5%	14.1%	14.6%	17.6%	12.5%	8.0%	7,1%
	8,4% 5,7%	8,4% 11,9% 5,7% 10,6%	8,4% 11,9% 7,4% 5,7% 10,6% 9,9%	8,4% 11,9% 7,4% 9,5% 5,7% 10,6% 9,9% 17,5%	8,4% 11,9% 7,4% 9,5% 6,8% 5,7% 10,6% 9,9% 17,5% 20,5%	5,7% 10,6% 9,9% 17,5% 20,5% 15,0%

Источник: ЦБ РО

Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Общая информация

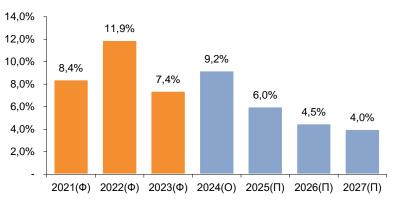
- ▶ По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам 2024 г. составил +4,1% г/г, что на уровне уточненной оценки за 2023 г. (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 г. составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой 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
 Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00

ерез Диадок 13.03.2025 17:19 GMI + 03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 25 из 176 Financial

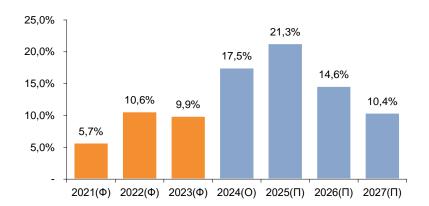
Обзор макроэкономической ситуации в России (2/3)

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



Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

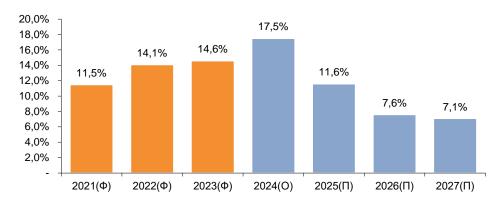
Платежный баланс

- 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)

Consulting

Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

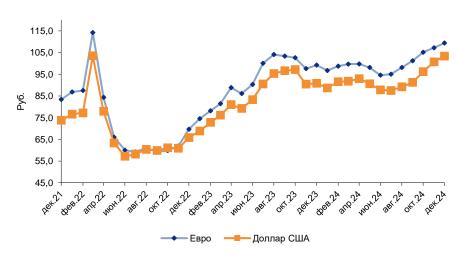
Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ Р

Примеч.: Φ – факт, O – оценка, Π – 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

Краткая характеристика региона



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 удается обеспечить население мясом, молоком, яйцами, картофелем, зерновыми культурами и организовывать экспортные поставки продовольствия
- Климатические условия юга области позволяют выращивать сельскохозяйственных животных. Последнее благоприятствует развитию животноводства. В области активно занимаются селекцией сельскохозяйственных культур, что обеспечивает рост урожайности до 200%

Транспорт

Для выполнения авиаперелетов регион располагает аэропортами Рощино 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 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (1/2)

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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 29 из 176 Financial Consulting

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

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

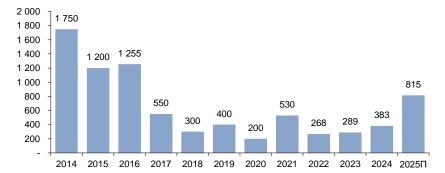
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Обзор рынка торговой недвижимости регионов России (1/2)

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.

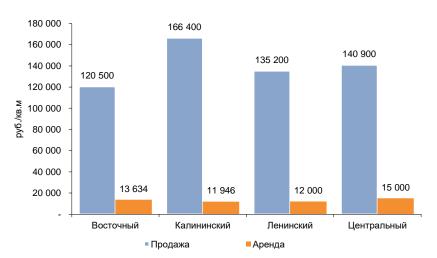
- № По данным Nikoliers, по итогам 2024 г. объем нового предложения в России, за исключением Московского региона и Санкт-Петербургской агломерации, составил 210 тыс. кв. м, что оказалось выше результата 2022 г. на 44%, но на уровне результата 2023 г. Среди крупнейших открытий можно выделить ТРЦ «Пазл» 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 экспериментировать с кооперацией с брендами других профилей. Неэффективные площади высвобождаются, что может экспериментироваться информация общественных поветием вакансии в ТЦ

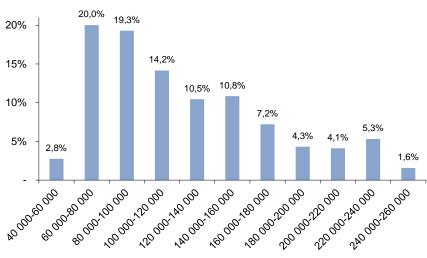
Обзор рынка торговой недвижимости регионов России (2/2)

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 диапазоно 10 000 - 12 000 рублей/кв.м/год без НДС

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 32 из 176

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 (1/6)

Предложения по продаже торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению пунктах							
Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Фото	Комментарий Источник			
5 836	400 000 000	68 540		Не является объектом- аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc оценки ввиду общей ial/282587479/ площади и состояния			
1 637	150 000 000	91 631		Не является объектом- аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc оценки ввиду общей ial/302056177/ площади и состояния			
3 980,50	330 000 000	82 904		Не является объектом- аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc оценки ввиду общей ial/313526750/ площади и состояния			
1 526,44	152 500 000	99 906		Не является объектом- аналогом для Объекта- оценки ввиду общей ial/313827376/ площади, состояния и назначения			
13 140	800 000 000	60 883		Не является объектом- аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commerc оценки ввиду общей ial/300692363/ площади и состояния Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a			
	Площадь, кв. м 5 836 1 637 3 980,50	Площадь, Стоимость, кв. м руб.	Площадь, кв. м Руб. Стоимость, руб./кв.м 5 836 400 000 000 68 540 1 637 150 000 000 91 631 3 980,50 330 000 000 82 904 1 526,44 152 500 000 99 906	Площадь, кв. м Стоимость, руб. Стоимость, руб./кв.м Фото 5 836 400 000 000 68 540 1 637 150 000 000 91 631 3 980,50 330 000 000 82 904 1 526,44 152 500 000 99 906			

Страница 33 из 176 Financial 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 (2/6)

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- http ценки, находится на этапе ial/ строительства	os://tyumen.cian.ru/sale/commerc 309507019/	
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	os://tyumen.cian.ru/sale/commerc 307079390/	
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- http оценки ввиду общей ial/ площади и назначения	os://tyumen.cian.ru/sale/commerc 224072278/	
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 ⁱ аl/	os://tyumen.cian.ru/sale/commerc 314729549/	
Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. КПД, ул. Республики, 162	3 800,50	180 000 000	47 362	Alm	Не является объектом- аналогом для Объекта- оценки ввиду общей площади, состояния и назначения	os://tyumen.cian.ru/sale/commerc 276956253/	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a 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 (3/6)

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 Источни		
Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Энтузиастов, Камчатская ул., 34a	1 529,90	110 000 000	71 900		Не является объектом- аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commer оценки ввиду общей ial/314014577/ площад		
Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. Тюменский 3-й, Широтная ул., 4A	5 165,80	415 000 000	80 336		Не является объектом- аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commer оценки ввиду общей ial/313985310/ площади и состояния		
Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Червишевский тракт, ул. Гастелло, 78	3 295,20	260 000 000	78 903		Не является объектом- аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commer оценки ввиду общей ial/314712739/ площади		
Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, Ямская ул., 77	1 500	330 000 000	220 000		Не является объектом- аналогом для Объекта- https://tyumen.cian.ru/sale/commer оценки ввиду общей ial/314712736/ площади и состояния		
Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 4-й, ул. Александр Логунова, 5	^a 13 058,70	320 000 000	24 505		Является объектом- аналогом для Объекта- оценки ial/313997928/		

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

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 (4/6)

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, Калининский, мкр. Дом Обороны, Ямская ул., 118	13 141	800 000 000	60 878		Не является объектом- _г аналогом для Объекта- оценки ввиду назначения ^і	nttps://tyumen.cian.ru/sale/commerc al/310452214/	
Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 3-й, ул. 30 лет Победы, 87Г	473	60 000 000	126 850		Не является объектом- аналогом для Объекта- h оценки ввиду общей i площади и назначения	nttps://tyumen.cian.ru/sale/commerc al/310713071/	
Минимальное значение			24 505				
Максимальное значение			220 000				
Среднее значение			87 781				

1сточник: Анализ Исполнителя

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 (5/6)

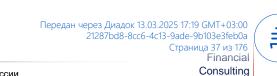
Предложения по аренде торговых объектов в г. Т	юмени и со	поставимых по насел	ению пунктах	
	Площадь,	Ставка аренды, руб./кв.		
Адрес (местоположение) объекта	KB. M	м/мес.	м/год.	Источник
Торговые помещения				
Новоуральский г.о., Новоуральск, Комсомольская ул., 18	19	15 000	180 000	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plosc had_19.3_m_2143268894
Тюмень, Восточный, мкр. МЖК, Широтная ул., 136	20	22 000	264 000	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/284566392/
Томск, площадь Ленина, 8Ас3	27	5 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/295364042
Томск, Академгородок мкр, проспект Академический, 17	184	250	3 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307229945
Томск, улица Котовского, 26	29	2 759	33 103	https://www.cian.ru/rent/commercial/314189472
Томск, проспект Ленина, 1с1	38	2 200	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/314080379
Томск, улица 3-я Усть-Киргизка, 1	285	600	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/306430805
Томск, тракт Иркутский, 61	60	3 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313902758
Томск, улица Смирнова, 5	450	500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/298372292
Томск, улица Розы Люксембург, 19	430	628	7 535	https://www.cian.ru/rent/commercial/310249091
Томск, Академгородок мкр, проспект Академический, 9	575	500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302112421
Томск, площадь Ленина, 8Ас1	67	5 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302031962
Томск, Комсомольский проспект, 58А	20	175	2 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/314185672
Томск, проспект Ленина, 159	84	600	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/313122288
Томский район, с. Батурино	200	300	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/293567266
Северск, улица Калинина, 157А	185	346	4 151	https://www.cian.ru/rent/commercial/310441928
Томский район, пос. Аэропорт	32	5 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299494202
Томск, улица Гагарина, 28	94	2 460	29 521	https://www.cian.ru/rent/commercial/313345463
Северск, Советская улица, 1с5	1 200	300	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/311514900
Томск, Украинская улица, 19	118	212	2 542	https://www.cian.ru/rent/commercial/314407463
Северск, улица Парусинка, 18	1 100	241	2 891	https://www.cian.ru/rent/commercial/313430380
Томск, улица Интернационалистов, 17/1	3 422	2 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314465192
Торговые островки				
Томск, тракт Иркутский, 54	5	4 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314668057
Екатеринбург, пр-т Космонавтов, 108Д	13	12 782	153 383	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_13.3_m_4200761931

12 500

150 000

Анализ Исполнителя

Екатеринбург, ул. 8 Марта, 149



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plos

chad_4_m_4425232233

Group

4

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 (6/6)

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	https://www.cian.ru/rent/commercial/312749386			
Томск, тракт Иркутский, 56	5	4 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314080247			
Томский район, пос. Аэропорт, 1Б	1	6 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280683067			
Томск, проспект Кирова, 64	6	2 667	32 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307625191			
Томск, улица 79-й Гвардейской Дивизии, 12	12	2 333	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310492010			
Томский район, д. Кисловка, Северный мкр, улица Марины Цветаевой, 14	15	2 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299703323			
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

Содержание

	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 (1/2)

Общий подход к оценке

- В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

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

Вид определяемой стоимости

- В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., рыночная стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: сттрона не
 - Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 Одна из сторон сделки не обязана отчуж21287/bd8-бас6-4с13-рафен9b103-е3/feb0arя Страница 40 из 176 обязана принимать исполнение

Financial Consulting

Общий подход к оценке (2/2)

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

Подходы к оценке

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

Consulting

Общая методология оценки (1/4)

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

стороны не было

- 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 какиелибо 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 собойновану ченее диа выпражить представляет собойновану ченее диа выпражить представляет собойновану ченее диа выпражить представляет собойновану ченее диа выпражиться выпражными выпражниться выпражиться выпражиться выпражниться выстранными выпражниться выпражниться выпражниться выпражниться выпражиться выпражниться выпражниться выпражниться выпражниться выстранными выпражниться выпражниться выпражниться выпражнить выпра принуждения к совершению сделки в 212871648 2644614413193961910326316400 чЕф-либо

Страница 42 из 176

Financial Consulting

Общая методология оценки (2/4)

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- Инвестиционная стоимость стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28 12 2015 г N 217 н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- Ликвидационная стоимость это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ct. 3813; 2021, N 27, ct. 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 предприста церез Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a
 - определение износа и устареваний

Страница 43 из 176 Financial

Общая методология оценки (3/4)

- 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 = C3Y +
$$3B_{\text{OKC}}/33_{\text{OKC}} * \Pi_{\text{JeB}} * (1-N_{\text{HaK}}),$$

 $N_{\text{HaY}} = 1 - (1 - N_{\text{thys}})^* (1 - Y_{\text{thys}})^* (1 - Y_{\text{20V}}),$

где

РС – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

СЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

П_{лев} – прибыль предпринимателя

И_{нак} – накопленный износ объектов капитального строительства

И_{физ} – физический износ объектов капитального строительства

 $\mathsf{Y}_{\scriptscriptstyle\mathsf{dyh}}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

 ${\sf Y}_{\sf экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (СЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства (3В_{окс}/3З_{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_{лев})
 - 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 (И_{нак})
 - Накопленный износ общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ (И_{физ}) потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 44 из 176 Financial Consulting

Общая методология оценки (4/4)

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

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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 46 из 176 Financial Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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 валовый 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:

$$\Pi B Д = S \times C_a$$

Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических

где:

- S площадь, сдаваемая в аренду
- С_{а.} арендная ставка за 1 кв. м
- доходах и операционных расходах, генерируемых оцениваемыми Объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовый 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, соответственно

фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям

Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовый 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 Заказчика существенных изменений в арективов составляет не происходило

Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/4)

- 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. 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				

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

Итого:

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)

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 48 из 176 Financial

Consulting

Group

24 984 903

299 818 833

Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

(3/4)

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 кадастровом 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					
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 600	Лейфер 2024				
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru				
Ставка дисконтирования	%	17,40%	расчет приведен далее				
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325					
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 Торговый 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 сПереманичерез Диклек 18.03.2025/17.19.6МТ 183.00 деле настоящего Отчета 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 49 из 176

Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/4)

Расчет операционных расходов								· ·
	Источник расчета I	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

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

		12000					
Параметр	Годовое значение	13.03.2025- 31.12.2025	2026	2027	7 2028	2029	Э Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %	J		4,6%	4,0%	6 4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	299 818 833	240 676 488	3 313 610 499	326 154 919	339 201 116	352 769 161	366 879 927
Недозагрузка, %	2,00%	2,00%	6 2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	6 2,00%
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС	293 822 456	235 862 958	3 307 338 289	319 631 821	332 417 094	345 713 777	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
Чистый операционный доход, руб., без НДС	1	136 182 058	3 178 323 289	186 215 321	194 422 994	202 958 977	7 211 836 428
Ставка дисконтирования,%		17,40%	6 17,40%	17,40%	6 17,40%	17,40%	6 17,40%
Ставка капитализации, %		1					10,70%
Период дисконтирования	1	0,40	1,30	2,30	3,30	4,30	4,80
Фактор текущей стоимости		0,9376	6 0,8114	0,6912	0,5887	0,5015	0,4628
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		127 690 097	7 144 693 382	128 702 776	114 459 550	101 775 812	<u> </u>
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.		1					617 321 618
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.		1					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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 50 из 176 Financial

^{*} прогнозирование данных Заказчика и расчетных данных Исполнителя производится с учетом темпов инфляции

Содержание

	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
Припожения	53

Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Bec	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

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости								
Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Доля объекта в общей стоимости, %					
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				
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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 52 из 176 Financial

Содержание

	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 втоимости Объекта оценки	51

Приложения

Список используемой литературы

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

Consulting



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

Страница 55 из 176 Financial Ę

Полисы страхования ответственности

ПОПИС № 0991R/771 СТРАХОВАНИЯ ОТЕ	ВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО	лица СТРАХОВАНИЕ			
	чии оценочной деятельности				
и действует о соответстви 02.11.2015 г., которые являе стракования, сочиновлен с н	и с иПравитоми странования профессионально понято неотывитемой частье. Портиськия насто ими и обизуется выполнить. В случае, если какое	ОЗ небря 2004 г. ОЗБ1947255101724, чеотнемомей частно исторот то невторо в отметственности оценциров и утексурателия Строгооцияси науч Дегосо, Строгооцияси подгородият, то гогу не Правита отборит постобний часточации Дегосара противрени Травитам			
СТРАХОВЩИК	тую склу вмеют положения наспоящего Догожов АО «АльфаСтрахование»	Control of the contro			
	России, 15280; г. Москов, высорт, мунеартольный окру Дамилоксий, пр-ст (Визинёва, д. 15, кожна, 2015 1944 7713008804, нтт Г72507081 уче 4707818007300000395 м Аб «Ак-фа-Бан»; (Микове, нт. 301018182000000003950. ВНО 044509501.				
CTPAXOBATEJIL	000 "50 СИДЖИ" 101000, г. Можев, ут. Покровка, д. 1/13/6 сгр. ; ИНН 7701910468 г КПП 770101001	2, stax 3 row/vox.logac sY/Sr			
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	трофессионное тип типисом. Профессиона сотрудению Стромомичес, направленные не установление в отношение объекто организациями предмеждения предусмомность фаркратичными спектартими типине, стоимотть сотрудениями Стромомическа превинают оциную — средненными спектартими типине, стоимотть ранительность мостром не тромомностью, состепствующие тробования статью 24 Фордостимо законы от \$9.000.1969, то 13-50-3 с бы деночной деятельностие Российской Фордостим Стромом 24 Фордостимо законы от российский процессий догомом, принями деятельностие Российской Фордостим (симиненными российский российский процессий догомом, принями деятельностия от российский процессий догомом, принями деятельностия не российский процессий догомом, принями и процессийский российский процессий догомом, принями деятельностия не российский процессий догомом принями деятельности не российский процессий догом принями деятельности не российский процессий догом принями деятельности не российский процессий догом принями деятельности не российский процессий деятельности не российский процессий деятельности не российский деятельност				
СРОК ДЕЙСТВИЯ		ов 00 минут 1 живари 2025 г. и дийствуют по 23 часа 50 минут			
ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	31 декебря 2025 г. вопринтально. Регоритивный переод установным на настана.				
CTPAXOBAR CYMMA.	Страховая сумма составляет:100 000 000.0	py6. (Cro warrance python 00 somes)			
лимиты ответственности,	Пемия ответственности не един страковий случай не установлен (отсулствует). По историте ответственности се коменцино сурбены, у ини десобу Отрановление по всим отраковым случам, процессивация в печеные срое бысствен честинации. Делиную, соотменност 10% от отраковай или предоставления в печеные срое бысствен честинации. Делиную, соотменност 10% от отраковай или предоставления предоставления предоставления предоставления предоставления по страковай страковай страковам страковам страковам страковам составления предоставления по страковам страковам стракова				
ФРАНЦИЗА	суммы Франциза не установлена (отсутствует)				
	пород маудиственным негороссая Выгодором проедреня оцинка при осуществления Зистр на преченния прода морадственным негеря Фадрациями в области оциновной достанало полноможения неградокуроных суробных и	размесоечные звенодательству территурыя страсовыма нечено с. Ку реком наступления стологовогоского за единичения брет отном за результать цоружения Страсоватилими дотносто и можений деятельству. В јаросом частупления степто измости ком Виспратритерительству в рекультать наражения оробошими том офину, имих икралительству продавения оробошими стологиями, учих икралительству продавения оробошими стологиями, учих икралительству продавения оробошими стологиями, рекологиями стологиями продавения про- стика проседая. Потрасовательству по оком с заявляениеми тыму цения архида, диск неступления стетственными стательностью цения архида, диск неступления стетственными цения архида.			
CTPAXOBOX PIECE	Справления зноском по настоящему. Догов горобованной основащемия вырак приноврем пробования для приноврем до направления договора и наружения Стратователем договора и приновения зарожения портавления быто договора и возмащителя поставом Стратовамую и по по приновения от договора по по по по предера договорателя по по по предера договорателя по по по предера договорателя по по предерателя по по по предерателя по по предерателя по по предерателя по по предерателя предверения договоря по по предерателя по по по предерателя по по по предверения предверения предверения предверения предверения предверения предверения предверения предверения по пответствуващими стороми (Вителериямующими стратовыми по пответствуващими стороми (Вителериямующими стратовыми предверениямующими по	поу жителях прадъеменнях Суроспециали тритерии (нов. о произвение окреми Трит соуществлями этемулителя, и произреме окреми трит соуществлями Экспроизвенной в произреме окреми трит соуществлями за перупатия утом (чломен) в примежением добровения с стророциятельного решением округи пососного пеща говализано сременения вреда невели место с 1 в посуществлями примежения придъемения стророшения в при докуше, в невежду действеми / Беорийствеми Стромомителя при и выправления при при примежения примежения в пеща при при примежения примежения примежения в пеща (трителения с и экспрои прительями прирые замением в примежения с и экспрои прительного примежения в пеща (трителения с и экспрои прительного прительного примежения в пеща (трителения с и экспрои прительного прительного примежения в пеща прительного с прительного и прительного и прительного в прителения прительного прительного прительного прительного в прительного с прительного прительного прительного прительного в прительного прительного прительного прительного прительного в прительного прител			
территория	даты вспочительної міжня на потрисе 3 и (тре- Российских Федерация)	тог с даты скончания настоящего Докожова			
CTPAXOBAHVR	Consessor addresser				
CTPAXOBATETS: DOC "30 GH (JHOF		AXXOEUJAK ArtuфaChtaxiosanea			
п тоце Печеблийт Дир действующих на почетник	Yerana pers	ыт Русскери по рефекции АО «АльфаСтраховрани» (Москворий оберный центуКороорияма на бложУуровличие коневерческого оберный дентуКороория принявания почетственного буроворости и бу видимертам-та думствующего в основния Довороности Ми			

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ осуществлении оценочной деятельности

г. Мооква

Ситников Артем Дмитриович



02.11.2024 r.

Настояций Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 8991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в осответствии с «Правитами страхования профессиональной ответственности оценциков». утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемленой частью. Подлисывая настоящий Договор. Страхователь подгверодает, что получил Правила страхования, санакомпен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какоелибо из положений настоящего Договора противоречит Правитам страхования, премиущественную силу имеют положения настоящего Договора.

servicement Newsper						
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115290, г. Москва, витерт, муниципальный округ Даниповский, пр-кт Ликачёва, д. 15, помещ. 2/15 м/нн 7713088834, мПП 772501001 µlt-40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, мс 30101810200000000693. БИК 04452593.					
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценция Ситников Артем Димтриевич Адрес регистрации или VHH. 505101153461					
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оцинки рыночной или мной, предусмотранной федаральными стандартами оценки, стоимости.					
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Палис вотупает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 мину; 31 деязбря 2025 г. виличительно. Регроситивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.					
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000 00 руб. (Сто один миллион рублей 00 колеек) Ливит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)					
ФРАНШИЗА	Франциза не установлена (отсутствует)					
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, саказанные с А) риском ответственност сценцика (Страхователя) по объектальствам, возникающим вследствие причинания ущарба заказники заключившему договор на гроведанные оценом и (или) третьми лицам (Выподогражорателяна). Е риском вознекновения негредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи о закаленными ему требованиями (исками, претекциями) о возмощения вредя, риск наступления ответственности за причинение которого закляжовами по настоящему Договору.					
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым ризоки по настоящему Договору является рясх причинания ущерба действинам (баздействием) оцинира в результате нарушения гребований федеральных стандартов оценку стандартов и правил оценчуют результате нарушения гребований федеральных стандартов оценку стандартом и причинами организацию оценцуют, чтеном воторой является оценцую на можент причинения ущерба; при утовим, чтеном воторой является оценцую на можент причинения ущерба; при утовим, чтеном и причинения ущерба; при утовим, чтеном и причинения ущерба; при утовим с танавами объектыми объектыми стандартими объектыми стандартими и причинами объектыми собъектыми опровения заявлены протенция; причинами объектыми, апорачия заявлены постращавшей староной в течение срока исховой дазмости, установленной ваконодительство. Российской Федерации					
ТЕРРИТОРИЯ В ВИНАВОХАЧТЭ	Российская Фадарация Пад территорией огранования понимается территория, на ясторой осуществляется застранованная деятельность Странователя и в пределах (в границах) которой может быть причини вред третыми лицах (Выгодоличнобретателям).					
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»					

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

в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Москонский региональный центр/Корпоративный блок/Управление страхования/Дирекция

ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего

Страница 56 из 176

Financial

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности





Фотографии объекта оценки (1/4)

Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Фасад здания



Внутренние помещения



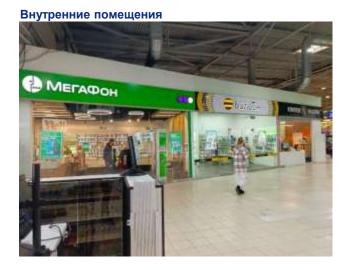
Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a



Фотографии объекта оценки (2/4)

Внутренние помещения





Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 59 из 176 Financial

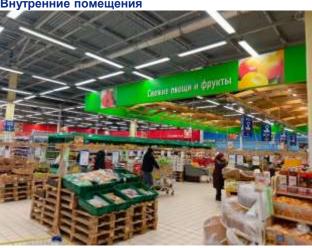


Фотографии объекта оценки (3/4)





Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 60 из 176 Financial



Фотографии объекта оценки (4/4)

Внутренние помещения







Внутренние помещения



Внутренние помещения



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/109)

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области

полное наименование органа регистрации пра

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	
		Помет	eme		
		вид объекта не	движимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов	раздела 1; 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8	
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-2715618	4	U.	- 5 100000000000000000000000000000000000		
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6372			
Номер кадастрового квартала:		72:23:0110002			
Лата присвоения каластрового 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
Плошадь:	2546.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торгово-административное
Номер, тип этажа, на вотором 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
Кадэстровые 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 наследня:	данные отсутствуют

	документ подписан	
	Cognisionary 009/1800C181A02596459TF18257986F800	
полное наименование должности	Видерек: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	нициалы, фамилия
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРИОГРАФИИ Дийстиносния: с 62.08.2024 по 26.10.2025	Перелан нараз Лиалок 13 03 203

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/109)

				Лист 2			
		Помеш	ение				
		вид объекта не	движимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листо	о листов раздела 1: 2 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 8					
31.01.2025r. № KУВИ-001/2025-27156184				211			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6372					
Сведения о кадастровом инженере:		Новоселова Анастасия	жсандрович, дата завершения кадастро максимовиа, СНИЛС 11092546933, д ввершения кадастровых работ: 23.05.20	оговор на выполнение кадастровых работ от			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилишного 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 ститус "актуальные, ранее учтенные"				ае, ранее учтенные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют					
Получатель выписки:	•	Романова Наталья Борисовна					



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

Страница 63 из 176

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/109)

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

				Помещение				
				вид объекта недвижимости				
	Л	ист № 1 раздела 2 Всего листов	разде	па 2: 3 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 8				
1.01	2025г.	№ KYBH-001/2025-27156184						
адас	стровыі	й номер:	72:23	:0110002:6372				
	Право	ообладатель (правообладателн):	1.1	"Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девятнадцать"				
		ения о возможности предоставления третьим лицам ональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют				
	Вид, права		2.1	Общая долевая собственность 72:23:0110002:6372-72/052/2023-29 03.11.2023 08:08:07				
E	регис	ения об осуществлении государствениой трации сделки, права без необходимого в силу а согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют				
	Orpar	ничение прав и обременение объекта недвижимости:		77				
	4.1	MR.T.		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:	г Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038					
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7728142469					
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		150 15				
		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:	данив	ые отсутствуют				
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:						
_			0	документ подписы — — — — — — — — — — — — — — — — — — —				
_		полное наименование должности	Ingernet 1	• соотовисты активосотты сумы посудаютие ини и и и и и и и и и и и и и и и и и				
				21287bd8-8cc6-4c1				

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/109)

			W.	ACD COAS		Лист 4	
				ещение недвижимости			
			inulibration and a		-		
Л	ист № 2 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 3	Всего раздел	10в: 4	Всего листов выписки: 8	
1.2025г.	№ КУВИ-001/2025-271561	184					
астровы	й номер:		72:23:0110002:6372				
	ведения о внесении измерегистрационную записи	енений или дополнений в					
4.2	вид		Аренда				
	дата государственной регистрации:		10.06.2016 15:36:05				
	номер государственной регистрации:		72-72/001-72/001/08	7/2015-6131/2			
	обременение объекти недвижимости:		Срок действия с 28	05.2015 по 05.03.2035			
			Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471				
			данные отсутствуют				
	основание государственной регистрации:			килого помешения, № ДА осударственной регистран		5.03.2015, дата государственной регистра //001/087/2015-6131/1	
			Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выда 06.03.2015				
		Протокол внеочере; № 1/2016, выдан 29		пионеров акшноне	ерного общества Торговый центр "Южнь		
			Дополнительное со 29.12.2018	лашение к договору арен	ды нежилого пом	ещения № ДА-1/2015 от06.03.2015, выда	
			Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ДА-1/2015 от 06.03.2015 01.01.2020				
			ата государственной регис		лых помещений № ДА-1/2015 от 06.03.20 23, номер государственной регистрации:		
			ударственной регистрации		вещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выд вер государственной регистрации:		
	10.		-	нт подписан. ной подписью]		
	Analysis a second and a second		Coproducer: 009F0BDC1817A023B	A CONTRACTOR OF SAME AND A SAME	+	- Annual Control of the Control of t	
	полное наименование	50 (6)	Видаеми: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУХ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И II Дейстителок: с 02.08 2024 од 24.	APTOUPAGEE	+	Передан через Диадок 13.03.20 21287bd8-8cc6-4c13	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/109)

			Помеш вид объекта не	I SAN		
	AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE			To the state of th	- Microsoft Constitution	
	Лист № 3 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8	
1.2	2025г. № КУВИ-001/2025-27156	184				
act	ровый номер:		72:23:0110002:6372			
			01.08,2023, дата госудь 72:23:0110002:6373-72 Договор купли-продаж	арственной регистрации: 27.10.2023, н //053/2023-41	омещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выда омер государственной регистрации:	
	сведения об осуществле регистрации сделки, пр необходимого в силу за лица, органа:	ва, ограничения права без	данные отсутствуют			
		ем залогом и о договоре и такой договор заключен й:	данные отсутствуют			
	хранение обездвижение	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:				
	регистрационную запис					
	Договоры участия в долевом с		не зарегистрировано			
	Заявленные в судебном порядк	and the second second second	данные отсутствуют			
	Сведения о возможности предо персональных данных физичес	кого лица				
	Сведения о возражении в отно зарегистрированного права:	рении	данные отсутствуют			
	Сведения о наличии решения с недвижимости для государстве нужд:		данные отсутствуют			
	Сведения о невозможности гос без личного участия правообля представителя:	ударственной регистрации дателя или его законного	данные отсутствуют			
	Правопритязания и сведения о не рассмотренных заявлений о государственной регистрации и прекращения права), ограниче объекта недвижимости, сделки недвижимости:	проведении права (перехода, иня права или обременении	об изменении; Право:		Право: Запись об изменении; Право: Запис	
			докумыт электронной	подлисью —		
_	полное наименовани		Сертификат; 009F0BDC181ARC286459 Виказант: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА		инициалы, фамилия	
-		The second secon	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТ	OCPANIE	Передан через Диадок 13.03.2	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/109)

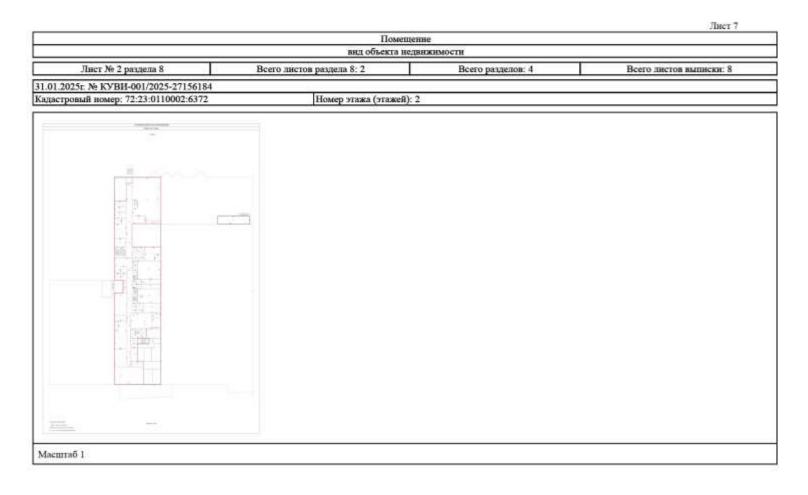
Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

	Помеш		
Turn W. Lavorena C	вид объекта не		T
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
01.2025г. № КУВИ-001/2025-27156184 дастровый номер: 72:23:0110002:6372	Номер этажа (этажей)	2	
proce produces arouse of the author a contactor a	troopel states (statest)	(-	
¥			
Ele"			
13) 1. (100)			
PRE 1771 - 17			
in 8			
1 4 2 1			
2 10-4			
R. Berra			
* HM HH H			
1 - 11			
асштаб 1:200			
	документ	подписан	
	эдектронног		
полное наименование должи	Сертификат: 000/00/DC181A02106450 ОСТИ Виканона ФОДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖКА		инипналы, фамилия
and the second s	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАР	GPARIBI	инн ина профессиона Передан через Диадок 13.0

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/109)





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/109)

данные отсутствуют

Раздел 9 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

			Помеш	transfer to the same of the sa	
			вид объекта не	движимости	
Лист № 1	раздела 9	Всего ли	стов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
1.01.2025r. № KYBI	H-001/2025-	27156184			
адастровый помер:	=		72:23:0110002:6372		



Informationnes y 60,06 3624 no 26,10 3625

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

Страница 69 из 176

Financial Consulting

1926.7

72:23:0110002:6372

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/109)

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области

полное наимененияе 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 Лис		
0			ещение			
		вид объекта	недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов	раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16		
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-271518	388					
Кадастровый номер:	V-0	72:23:0110002:6373	(
Номер кадастрового квартала:		72:23:0110002				
Дата присвоения кадастрового номера		10.08.2012				
Ранее присвоенный государственный у	четный номер:	Инвентарный номе	р 013240; Инвентарный вомер нет; Услов	ный номер 72-72-01/049/2010-248		
Местоположение:		Тюменская область	, город Тюмень, улица Алебашевская, 19			
Плопадь:		14340.4				
Назначение:		Нежилое				
Наименование:		помещение				
Номер, тип этажа, на котором располоз место	жено помещение, машино-	Этаж № 1, Антресс	ль № антресоль 1-го этажа			
Вид жилого помещения		дянные отсутствую	T			
Кадастровая стоимость, руб.:		498453804.88				
Кадастровые номера иных объектов не которых расположен объект недвижим		72:23:0110002:6319				
Кадастровые номера объектов недвижи образован объект недвижимости:	имости, из которых	данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных об	ьектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвиж недвижимого комплекса:	кимости в состав единого	дянные отсутствую	т			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствую	т			
Сведения о включении объекта иедвиз культурного наследия:	кимости в реестр объектов	данные отсутствую	τ			



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/109)

			Лист 2		
		Помещение	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		
	вид об	ьекта недвижимости			
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16		
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888	MANUS CONTRACTOR CONTRACTOR				
Кадастровый номер:	72:23:0110002	72:23:0110002:6373			
Сведения о кадастровом инженере:	Новоселова А	Худышкин Сергей Александрович, дата завершения кадастровых работ: 27.04.2015 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 опр виду жилых помещений специализированного жа фонда, к жилым помещениям наемного дома сощ использования или наемного дома коммерческого использования:	илльного	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об о	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутс	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Романова Нат	Романова Наталья Борисовна			



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (11/109)

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

	-			вид объекта недвижимости		
	Jis	нст № 1 раздела 2 Всего листов	раздел	а 2: 7 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 16		
-		№ KУBИ-001/2025-27151888		and the contraction of the		
дас	тровый	т номер:	72:23	:0110002:6373		
	Правообладатель (правообладатели):		1.1	"Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девятнадцать"		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	1.1.1 дянные отсутствуют			
 Вид. номер, дата и время государственной регистрации права: 		2.1	Общая долевая собственность 72:23:0110002:6373-72/052/2023-43 03.11.2023 08:08:07			
Š	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют		
	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:			г Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав н обременение объекта недвижимости:			сство с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: .42469		
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данны	ые отсутствуют		
	основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			ша доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости ИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ". № 5443, выдан 22.06.2023		
				ые отсутствуют		
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		ые отсутствуют		
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:				
			Caproduce	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН — ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ — 9999ВВССВІ МОЗВА497F1EZS798EFBS9		
полное наименование должности			Brances C	передан через Диадок 13.0:		

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

			Tlone	ешение	Лист 4	
				недвижимости		
		+				
	Лист № 2 раздела 2	Всего листов	роздела 2: /	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16	
	: № КУВИ-001/2025-2715	51888				
адастровь	ай номер:		72:23:0110002:6373			
1	ведения о внесении из регистрационную запи	менений или дополнений в ись об ипотеке:				
4.2	вид:		Аренда			
76655	дата государственной	регистрации:	11.07.2023 15:33:29	} 		
	номер государственно	й регистрации:	72:23:0110002:6373-	72/050/2023-31		
	срок, на который устав обременение объекта в		Срок действия с 27.	12.2022 на 5 лет		
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ненной ответственностью "Галастор". ИН	IH: 9704040359	
	лицам персональных д	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:		выдян 01.01.2023, д 72:23:0110002:6373. Дополнительное со 01.08.2023, дята гос 72:23:0110002:6373. Договор купли-прод Дополнительное со	плашение к Договору аренды нежилого п ата государственной регистрации: 11.07. -72/050/2023-33 глашение к Договору аренды нежилого п ударственной регистрации: 23.10.2023, в -72/044/2023-38 дажи, выдан 28.09.2023 глашение к договору аренды нежилого п ата государственной регистрации: 23.12. -72/050/2024-48	юмещения № 27-12/1 от 27.12.2022 г. № 1, 2023, номер государственной регистрации: комер государственной регистрации: сомер государственной регистрации: сомещения №27-12/1 от 27.12.2022г., № 3, 2024, номер государственной регистрации:	
	регистрации сделки, п необходимого в силу з лица, органа:	регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего				
	управления залогом, е					
	полное наименован				инипналы, фамилия	

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/109)

				Поз	иещение		
				вид объект	і недвижимости		
	Л	ист № 3 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16	
01.2	2025r.	№ KУВИ-001/2025-2715	1888	1.1			
Daci	ровыі	в номер:		72:23:0110002:637	3		
8		хранение обездвижени закладной или электро	нной закладной:				
		ведения о внесении изг регистрационную запи	менений или дополнений в сь об ипотеке:				
	4.3	вид:		Аренда			
				30.11.2021 14:33:05			
				72:23:0110002:637	A STATE OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE		
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30	0.11.2021 на 15 лет		
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Интеризцил 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 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/35/2021 от 18.10.2021 г выдан 01.09.2023 Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилых помещения № 01/35/2021 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			
			цем залогом и о договоре эли такой договор заключен юй:	данные отсутствуют			
		сведення о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:					



25- 7:19 GMT+03:00 -9ade-9b103e3feb0a Страница 74 из 176 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (14/109)

				ещение недвижимости			
Я	ист № 4 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 7	Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 16	
01.2025r.	№ КУВИ-001/2025-27151	888		× × × × × × × × × × × × × × × × × × ×			
дастровыі	й номер:	3355 m	72:23:0110002:6373				
	ведения о внесении изм регистрационную запис	енений или дополнений в ъ об ипотеке:					
4.4	вид:		Аренда				
	дата государственной р	егистрации;	15.11.2017 18:22:25				
	номер государственной	Acceptance of the Control of the Con	72:23:0110002:6373				
	обременение объекта не	едвижимости:		.11.2017 по 15.11.2027			
	лицо, в пользу которого установлены с прав и обременение объекта недвижим	ьекта недвижимости:	Общество с ограни	ченной ответственностью "БУРГЕР	РУС", ИНІ	H: 7719723690	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют				
	основание госудярственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения, № 01/29/2015, выдян 12.10.2015, дата государственной регистра 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, № 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, № выдан 20.04.2020					
			Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, выдан 29.11.2021				
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № выдан 29.11.2021, дата государственной регистрации: 24.08.2023, номер государственной регистрации 72:23:0110002:6373-72/052/2023-34					

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

полное наименование должности

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/109)

				ещение	
			вид объекта	недвижимости	,,
33	Інст № 5 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
2025r	№ KVBH-001/2025-2715188			13502 THE LAZ	AV .
	й номер:		72:23:0110002:6373		
	сведения об осуществлени регистрации сделки, права необходимого в силу закон лица, органа: сведения об управляющем управления залогом, если для управления ипотекой: сведения о депозитарии, к	ограничения права без в согласия третьего залогом и о договоре акой договор заключен	выдан 08.11.2019, г Дополнительное со выдан 01.08.2023, г 72.23.0110002.6373 Договор купли-про Дополнительное со выдан 28.12.2023, г 72.23.0110002.6373 Дополнительное со	номер государственной регистрации: 72:2 отлашение к Договору аренды нежилого пата государственной регистрации: 23.10. 1-72/044/2023-39 дажи, выдан 28.09.2023 отлашение к договору аренды нежилого пата государственной регистрации: 06.03. 1-72/050/2024-45 отлашение к договору аренды нежилого пата государственной регистрации: 16.12. 1-72/050/2024-46 от	юмещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 4 3:0110002:6373-72/041/2019-23 юмещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 8 2023, номер государственной регистрации: юмещения №01/29/2015 от 12.10.2015г., № 5 2024, номер государственной регистрации: юмещения №01/29/2015 от 12.10.2015г., № 1 2024, номер государственной регистрации:
	хранение обездвиженной д закладной или электронно ведения о внесении измене	окументарной і закладной:	*		
	регистрационную запись о				
4.5	вид:	An acceptable.	Аренда		
1	дата государственной реги	страции:	10.06.2016 10:25:33		
1	номер государственной рег	истрации:	72-72/001-72/001/0	87/2015-6131/3	
1	срок, на который установа обременение объекта недв	ены ограничение прав и	Срок действия с 28	.05.2015 no 05.03.2035	



Страница 76 из 176 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/109)



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (17/109)

					Лист 9		
				щение	1000100		
			вид объекта в	ведвижимости			
	Лист № 7 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16		
31.01	1.2025r. № KУВИ-001/2025-27151888						
Када	стровый номер:		72:23:0110002:6373				
	сведення об осуществлении регистрации сделки, права, о необходимого в силу закона лица, органа:	ограничения права без	данные отсутствуют	ē.			
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен		<u> </u>			
	сведения о депозитарии, кот хранение обездвиженной до закладной или электронной	кументарной					
	ведения о внесении изменен регистрационную запись об						
5	Договоры участия в долевом строи		не зарегистрировано				
6	Заявленные в судебном порядке пра		данные отсутствуют	H			
t)	Сведения о возможности предостав персональных данных физического		данные отсутствуют				
8	Сведения о возражении в отношени зарегистрированного права:	at	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:		п данные отсутствуют				
1	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:						



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

Страница 78 из 176 Financial

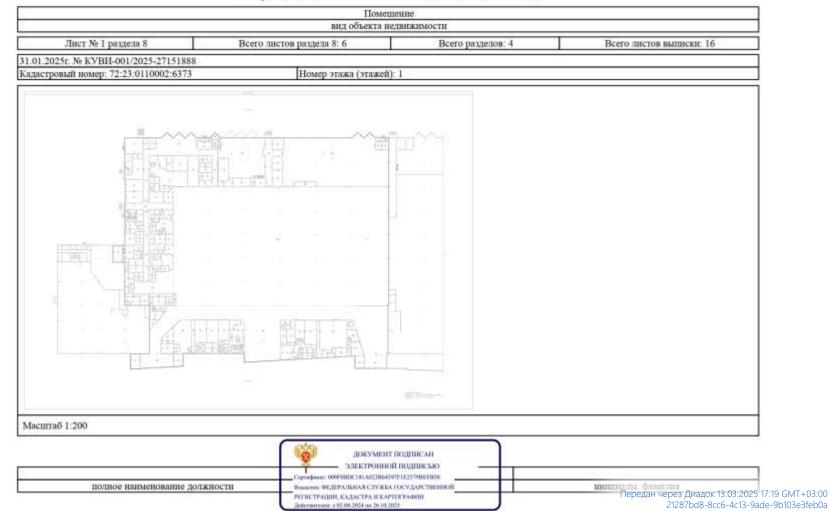
Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (18/109)

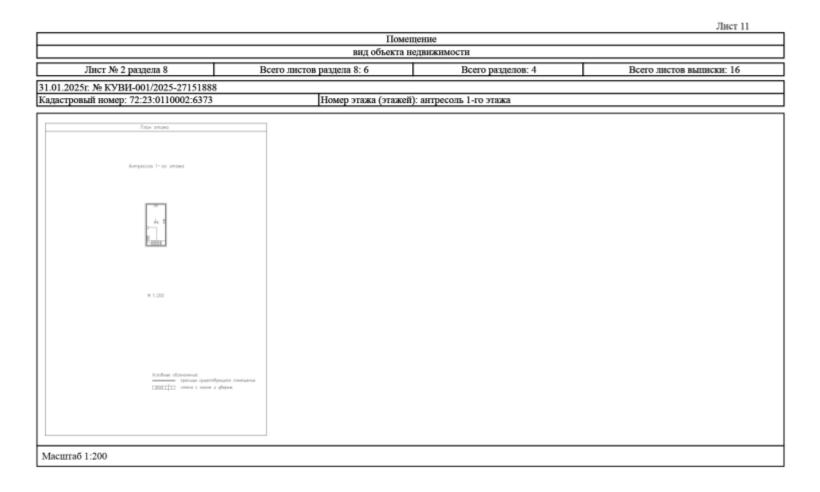
Раздел 8 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

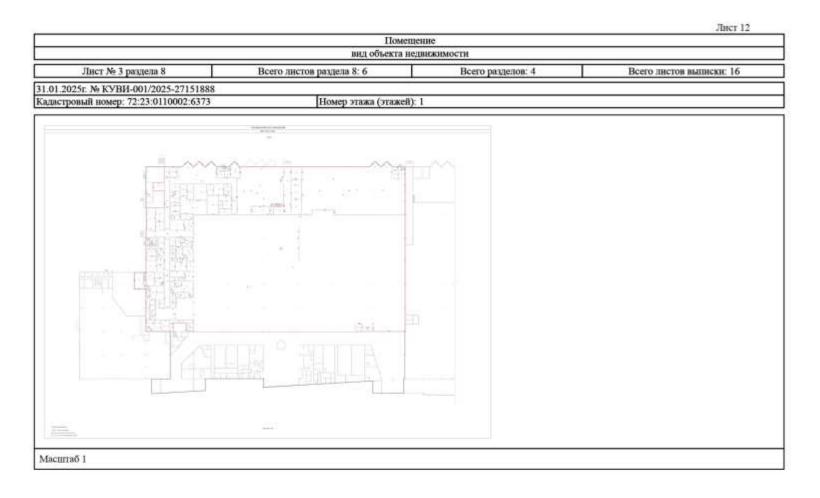
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)



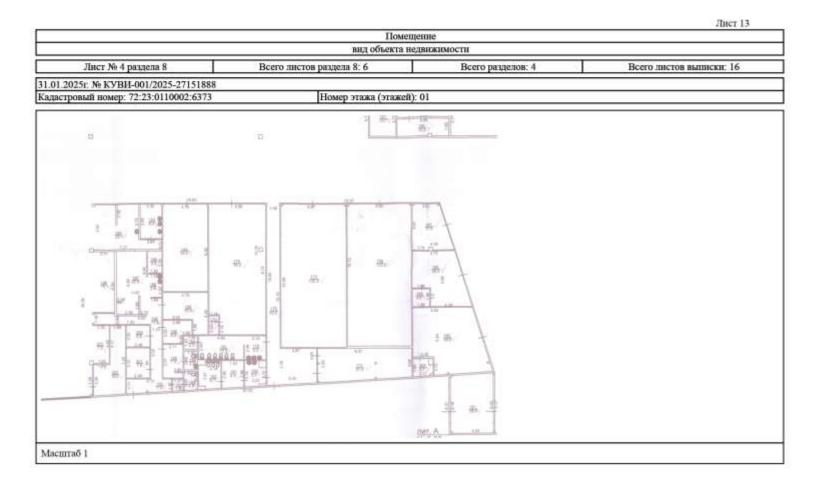
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (19/109)





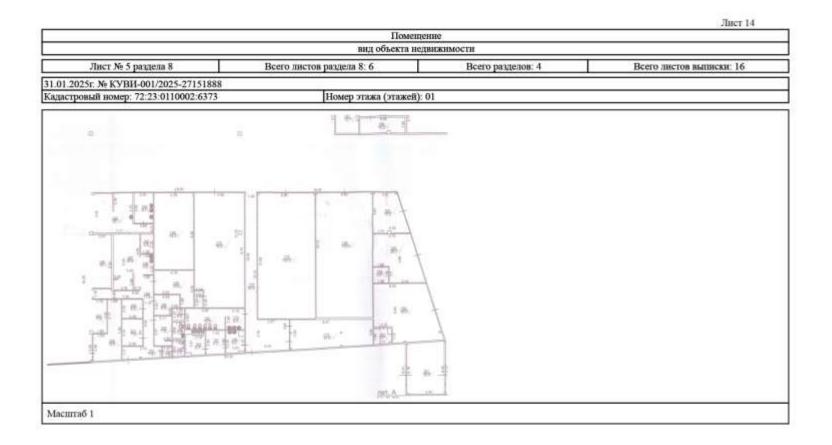








Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (22/109)





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (23/109)

<u> </u>			Лист 15			
	Помен	цение				
	вид объекта н	едвижимости				
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего листов раздела 8: 6 Всего разделов: 4 1				
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27151888						
адастровый номер: 72:23:0110002:6373 Номер этажа (этажей): 1						



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (24/109)

Раздел 9 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

			17	
		Помещение		
		вид объекта недвижимости		
)	Тист № 1	раздела 9 Всего листов раздела 9: 1 Всего	разделов: 4	Всего листов выписки: 16
1.01.2025r	№ КУВІ	II-001/2025-27151888		
Кадастровь	ий номер:	72:23:0110002:6373		
Учетный иомер части	номер дь, м2			чения в использовании или ограничения пра ости или обременения объекта недвижимос
1	2	3	1	4
1	10929.4	72:23:0110002:6373		данные отсутствуют
2	101.5	Нежниые 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
(6.80 kb.m.), 206 (3.40 kb.m.), 207 (2.20 kb.m.), 208 ((11,50 kb.m.), 211 (1,10 kb.m.), 212 (1,10 kb.m.), 212		Нежилое 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.), 212 (1.10 кв.м.), 212 (1.10 кв.м.), 212 (1.10 кв.м.), 213 (4.30 кв.м.), 214 (4.70 кв.м.), 215 (4.70 кв.м.), 215 (4.70 кв.м.), 216 (4.70 кв.м.), 217 (4.70 кв.м.), 217 (4.70 кв.м.), 218 (4.	6	данные отсутствуют



Страница 85 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/109)

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области

Вышиска 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:

	Помен	нение			
	вид объекта не	движимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7		
31.01.2025г. № КУВН-001/2025-27147660	0				
Кадастровый номер:	72:23:0110002:8521	72:23:0110002:8521			
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002	72:23:0110002			
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2013	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, упица 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 подписыю	
полное наименование должности	Сертификат: 009F08OC181 AR238645VF1E25798HFB58 Вишент: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	инициалы, фамилия
5 (25 c) 4 (24 t) (24 t	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действители: c 92.00.2024 по 26.10.2029	Передан через Диадок 13.03.2025 21287bd8-8cc6-4c13-9a

ade-9b103e3feb0a

Страница 86 из 176

Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (26/109)

ni.			Лист 2			
		Помещение	200000			
	вид	объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3 В	сего листов выписки: 7			
31.01.2025r. № KYBH-001/2025-27147660						
Кадастровый номер:	72:23:01100	02:8521				
Сведения о кадастровом инженере:	Новоселова	дата завершения кадастровых работ: 01.09.2011 Новоселова Анастасия Максимовна, СНИЛС 11092546933, договор на выполнение кадастровых работ с 10.01.2023 № 2, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2023				
Сведения об отнесении жилого помещения к опре виду жилых помещений специализированного жи фонда, к жилым помещениям наемного дома сощ использования или наемного дома коммерческого использования:	лищного вльного	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:	Сведения, н	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют				
Получатель выписки:	Романова Н	Романова Наталья Борисовна				



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (27/109)

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

					Помещ	енне		
					вид объекта не,	цвижимости		
	Л	ист № 1 раздела 2	Всего листов	раздел	na 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7	
1.01	2025r	№ KУВИ-001/2025-2714	7660			11.013410.10.0444000.04000		
		1 номер:	1,500	72:23	:0110002:8521			
_		C/5/0.0009711						
		ообладатель (правооблад		1.1		вый инвестиционный фонд недвижимо	ости "Активо Девятнадцать"	
	Сведе персо	ения о возможности пред нальных данных физиче		1.1.1	данные отсутст	вуют	Secure Security Control of the Contr	
	Вид. і права		дарственной регистрации	2.1	Общая долевая 72:23:0110002:8 03:11:2023 08:0	3521-72/052/2023-26		
	регис	ения об осуществлении г трации сделки, права бе а согласия третьего лица	з необходимого в силу	3.1	данные отсутст	вуют		
	Отран	ничение прав и обремене	ение объекта недвижимости:					
	4.1	вид:			зительное управл	ение		
		дата государственной регистрации:			03.11.2023 12:37:15			
	1	номер государственної	і регистрации:	72:23	:0110002:8521-72	/050/2023-27		
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Partition and the desired and the elegendate in			
		лицо, в пользу которог прав и обременение об	о установлены ограничение ъекта недвижимости:	Обще 77281	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469			
			ги предоставления третьим анных физического лица	даннь	не отсутствуют			
		основание государстве	нной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимо "АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ", № 5443, выдли 22.06.2023				
		регистрации сделки, п	ении государственной рава, ограничения права без якона согласия третьего	данные отсутствуют				
		сведения об управляющем залогом и о дог управления залогом, если такой договор з для управления ипотекой:		даннь	ые отсутствуют			
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	ой документарной					
				0	документ электронной	подписью —		
_		полное наименован		STRCTPA	e: 0099BDC181A023B6459 BEJEPARISHAN CITYBEA I UURII, KAJJACTPA III KAPT ISS: c 02.08.2024 sui 26.10.20	государственной ография	Передан через Диадок 13:03:2 4 21287bd8-8cc6-4c13	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (28/109)

		вид объект	недвижимости			
Лис	т № 2 раздела 2 Всего лист	ов раздела 2: 3	Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
01.2025r. №	КУВИ-001/2025-27147660					
дастровый н	юмер:	72:23:0110002:852	L			
1	недения о внесении изменений или дополнений и регистрационную запись об ипотеке:					
10000	OH,T:	Аренда				
	дата государственной регистрации:	16.01.2018 19:07:5:				
	юмер государственной регистрации:	72:23:0110002:852				
	рок, на который установлены ограничение прав обременение объекта недвижимости:					
1	ппро, в пользу которого установлены ограничена прав и обременение объекта недвижимости:	THE CASE THE PROPERTY OF THE PARTY OF	ченной ответственностью "Дома	шний Интерьс	р", ИНН: 7709770002	
	ведения о возможности предоставления третьих пидам персональных данных физического лица	г данные отсутствув	п			
	ведения об осуществлении государственной	Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г. № 1, выдан 01.08.2018 Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г. № 2, выдан 12.05.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 3, выдан 16.11.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 4, выдан 01.03.2023 Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 5, выдан 01.03.2023 Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 5, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 30.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:8521-72/050/2023-24 Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023 Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 6, выдан 31.01.2024, дата государственной регистрации: 15.03.2024, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:8521-72/050/2024-28 данные отсутствуют				
I I	ведения об осуществлении государственной вегистрации сделки, права, ограничения права б- веобходимого в силу закона согласия третьего шпа, органа:					
		ELS.	ЕНТ ПОДПИСАН ВНОЙ ПОДПИСЫО			
	полное наименование должности	Binament OF DEPARTMENT CITY	жьа государстинной		Передан через Диадок 13.0	

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Aphronomeror e 83.09.2024 no 26.10.2025

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (29/109)

						Лист 5	
				ещение			
			вид объекта	недвижимости			
	Лист № 3 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 3	Всего разделе	ов: 3	Всего листов выписки: 7	
31.01	1.2025r. № KУВИ-001/2025-271476	560					
Када	стровый номер:		72:23:0110002:8521				
	сведения об управляюще управления залогом, есл для управления ипотекої	н такой договор заключен	данные отсутствую:	r			
	хранение обездвиженног	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:					
	ведения о внесении изме регистрационную записи	нений или дополнений в ь об ипотеке:					
5	Договоры участия в долевом ст	не зарегистрировано					
6	Заявленные в судебном порядке	права требования:	данные отсутствуют				
7	Сведения о возможности предо персональных данных физичест	данные отсутствуют					
8	Сведения о возражении в отноп зарегистрированного права:	ренин	данные отсутствуют				
9	Сведення о наличии решения о недвижимости для государствен нужд:		данные отсутствуют				
10	Сведения о невозможности госу без личного участия правообла, представителя:		я данные отсутствуют				
11	Правопритязания и сведения о не рассмотренных заявлений о государственной регистрации и прекращения права), ограничен обременения объекта недвижим объекта недвижимости:	об изменении; Право: Запись о					

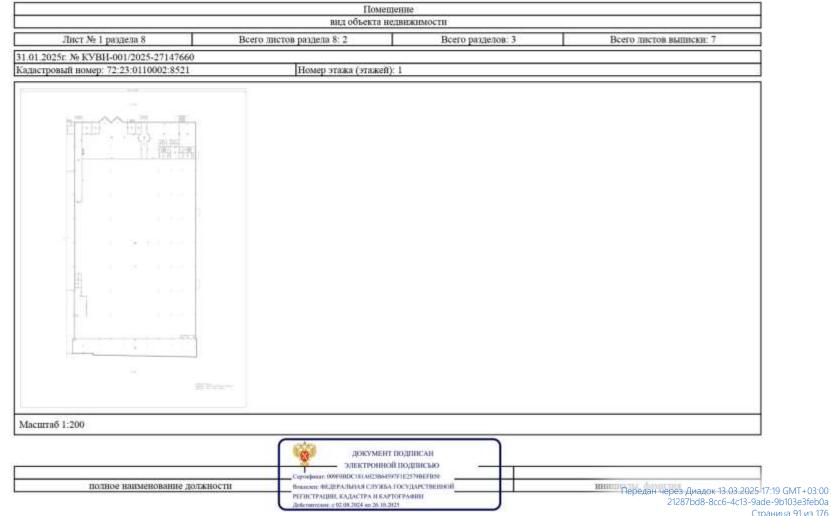


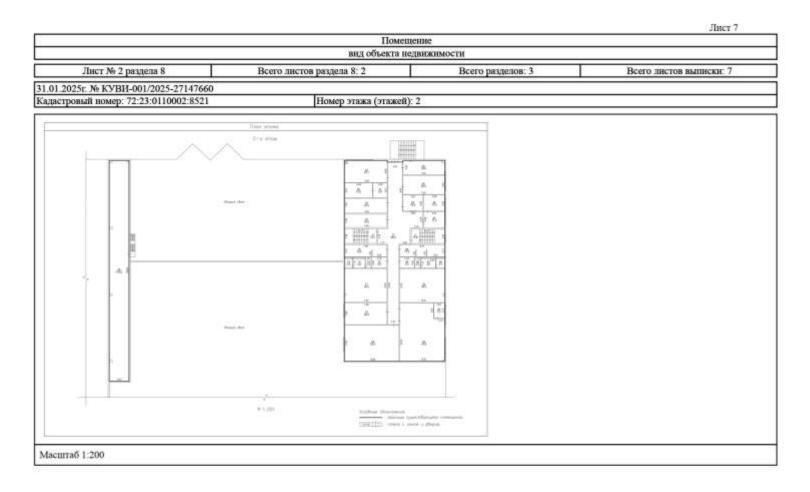
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (30/109)

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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







Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (32/109)

Выписка ЕГРН № КУВИ-001/2025-27170626 от 31.01.2025г. (на газопровод)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

				Раздел 1 Лист 1			
(Сооружение					
	-111	вид объекта недвижи	мости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов	раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7			
31.01.2025r. № KУВИ-001/2025-27170	0626	ENGLISH TO SERVICE TO					
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6337					
Номер кадастрового квартала:		72:23:0110002					
Дата присвоения кадастрового номер	a:	27.07.2012					
				-			
Ранее присвоенный государственный	учетный номер:	Инвентарный номер -; Инвен	тарный номер 013240; Условны	ill номер 72-72-01/130/2011-357			
Местоположение:	Accessor and accessor and accessor	Тюменская область, город Тк	мень, улица Алебашевская, д. 1	19 III - 1			
Площадь:		данные отсутствуют	37.7.				
Основная характеристика (для соору-	кения):	1101	значение	единица измерения			
		протяженность	407	в метрах			
Назначение:		Газопровод	***	to the second se			
Наименование:		Газопровод					
Количество этажей, в том числе подэ	емных этажей:	данные отсутствуют					
Год ввода в эксплуатацию по заверше	нии строительства:	данные отсутствуют					
Год завершения строительства:	**************************************	2006					
Кадастровая стоимость, руб.:		484318.2					
Кадастровые номера нных объектов і которых расположен объект недвижи		72:23:0110002:596, 72:23:0110002:597, 72:23:0110002:13172, 72:23:0110002:24264, 72:23:0000000:16892					
Кадастровые номера помещений, маг в здании или сооружении:	шино-мест, расположенных	данные отсутствуют					
Кадастровые номера объектов недвиг образован объект недвижимости:	кимости, из которых	данные отсутствуют					
Кадастровые номера образованных о	бъектов 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 вомплекса:		данные отсутствуют					
2		документ подпис электронной подпи	0070,				
полное наименована	е должности	Сертофиясы: ФРИТИВЭС ТКІ АСІЗИВАЛУТУ І ЕДУ УКВ Вакадалия: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖВА ГОСУДАРІ	стинной	инициалы, фамилия			
		РЕГИСТРАЦИН, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ					

Tellermantenene e (12.08/2024 no 26.10/2025

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (33/109)

	77-7		Лист 2			
	Сооруа	сение				
	вид объекта не	движимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего дистов выписки: 7			
31.01.2025r: № KУВИ-001/2025-27170626						
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6337					
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимос культурного наследия:	ги в реестр объектов данные отсутствуют					
Сведения о кадастровом инженере:	Новоселова Анастасти	дата завершения кадастровых работ: 27.10.2006 Новоселова Анастасия Максимовна, СНИЛС 110-925-469 33, договор на выполнение кадастровых работ 01.04.2019 № 76, дата завершения кадастровых работ: 19.04.2019				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте н	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:	Перечень помещений,	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 (плане этажа), отсутствуют.				
Получатель выписки:	Романова Наталья Бор	Романова Наталья Борисовна				



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (34/109)

Разлел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

			Coopy	жение			
			вид объекта и	едвижимости			
	Лист № 1 раздела 2 Всего лист	ов разде	ma 2: 1	Всего разделов: 4	Всего пистов выписки: 7		
11.0	1.2025r № KVBH-001/2025-27170626						
_	стровый номер:	72:23	3:0110002:6337				
	III	To a	Tot		** ************************************		
	Правообладатель (правообладатели):	1.1		раниченной ответственностью "Активо-	Инвест", ИНН: //06434108		
	Сведения о возможности предоставления третьим лица персональных данных физического лица:	м 1.1.1	данные отсутс	твуют			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:23:0110002:6337-72/053/2023-20 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				
1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимос	и: не за	не зарегистрировано				
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано				
5			данные отсутствуют				
7	Сведения о возможности предоставления третыям лица персональных данных физического лица	м дани	данные отсутствуют				
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данн	данные отсутствуют				
9	Сведения о наличин решения об изъятин объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют				
10	Сведения о невозможности государственной регистрац без личного участия правообладателя или его законного представителя:	и дани	ые отсутствуют				
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, ие рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременея объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	200000000000000000000000000000000000000	гствуют				

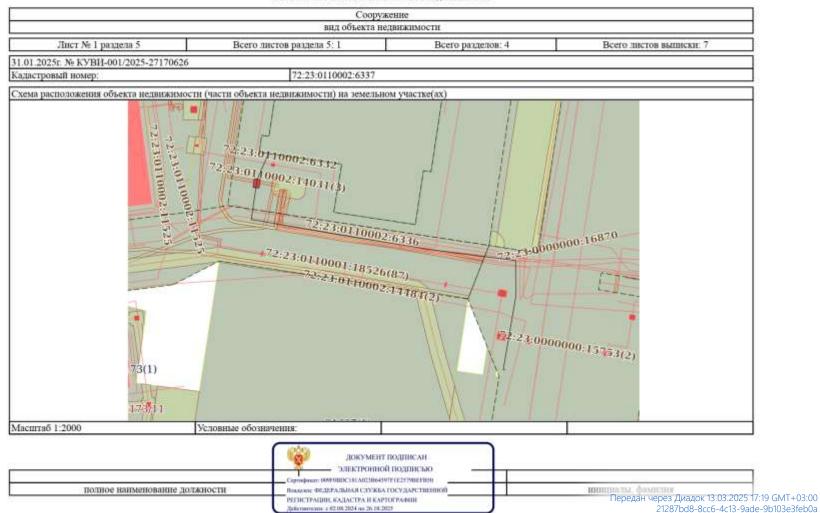


Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

Страница 95 из 176

Раздел 5 Лист 4

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



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (36/109)

Раздел 5.1 Лист 5

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

	Сооруже	ние	
	вид объекта нед	вижимости	
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		

				Система координат МСК №1		
Номер точки	Коорди	ваты, м	Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения	Глубина, высо	
*30***********************************	X	Y		координат характерных точек контура, м	H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	338941.22	1468794.08	3211	0.1	данные отсутствую:	данные отсутствую
2	338921.68	1468785.61	(24):	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствув
3	338893.45	1468781.5	*	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствув
4	338876.28	1468882.85	3-0	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствую
5	338871.47	1468913.04	(4)	0.1	дляные отсутствуют	данные отсутствую
6	338864.29	1468969.94	100	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствув
7	338849.9	1468970.27	.50	0.1	дянные отсутствуют	данные отсутствую
8	338839.26	1468970.32		0.1	данные отсутствуют	данные
9	338786,4	1468961.26		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствув
10	338786.16	1468962,54	191	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствув
1	338941.22	1468794.08	140	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствую
2	338942.14	1468794.34	940	0.1	данные отсутствуют	данные

	документ подписан	
	Exproduce: 009F0BDC11LIA023B645V1F1E25T9BEFB50	
полное наименование должности	Взядение ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	инициалы, фамилия
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00
	Actionstrance e 62.08.2024 no 26.16.2925	21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (37/109)

				200			Л	ICT 6
				Сооруже	нне			
				вид объекта нед	вижимости			
Лì	ист № 2 раздела	5.1	Bce	го листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов	в вышиск	n: 7
1.01.2025r.	№ КУВИ-001/2	025-27170626						
Садастровы	й номер:			72:23:0110002:6337				
1	338922.46	1468783.62			0.1		ранные утствуют	данные отсутствую
2	338921.9	1468787.93			0.1		анные утствуют	данные отсутствую
3	338915.88	1468787	•		0.1		јанные утствуют	данные отсутствую
4	338916.42	1468782.74	-		0.1	1/0/22	анные утствуют	данные отсутствую
1	338922.46	1468783.62	-		0.1	140.00	цанные утствуют	данные отсутствую
	7	2. C	ведения о пр	едельных высоте и глубине конст	руктивных элементов объекта нед	вижимости	***************************************	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют		
	Предельная	высота констру	уктивных эле	ментов объекта недвижимости, м	f L	данные отсутствуют		



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

Страница 98 из 176

Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (38/109)

						Ля	cr 7	
			Соору	жение				
			вид объекта н	едвижимости				
Лист № 3 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4		в: 4 Всего листов выписки	. 7	
31.01.2025r. № I	СУВИ-001/202	5-27170626	NJ			100 000 000 000 000 000 000 000 000 000		
Кадастровый не	мер:		72:23:0110002:6337					
 Сведения о ха Система коорди 	The state of the s	чках пересече	ния контура объекта недвижимости с конту •	ром (контурах	ш) иных здаг	ний, сооружений, объектов незавершенного стр	онтельства	
Номера характерных	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения			Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых		
точек контура	X	Y	координат характерных точек контура, м	HI	H2	пересекается контур данного объекта недвижимости		
1	2	3	4	5	6	7		
данные отсутствуют	данные отсутствую	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	P1210560550600000000000000000000000000000	данные отсутствуют		



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

-4613-9ade-9b103e3feb0a Страница 99 из 176 **Financial**

Consulting
Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (39/109)

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-27160681 от 31.01.2025г. (на земельный участок)

Филнал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области

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 недві

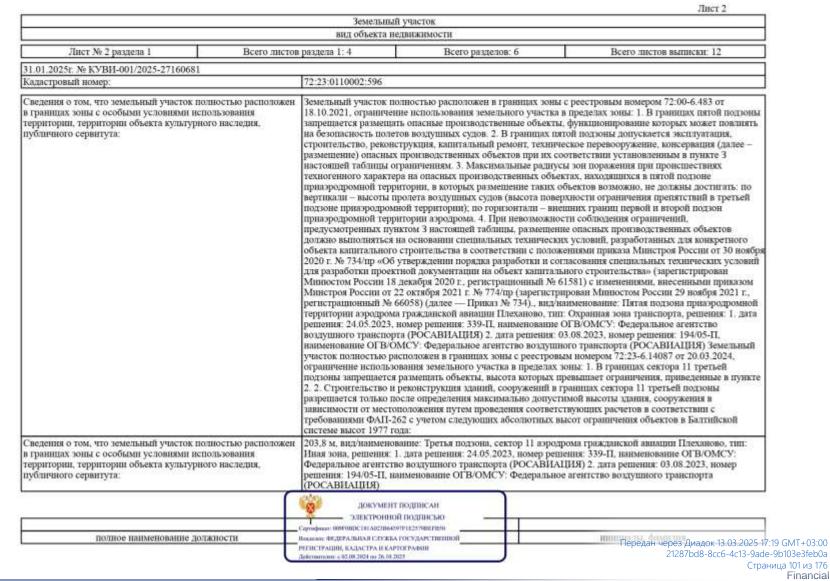
Y				Раздел 1 Ли		
		Земель	ный участок			
		вид объект	а недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листо	в раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12		
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27160681			*			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:596	ĝi			
Номер кадастрового квартала:		72:23:0110002				
Дата присвоення кадастрового номера:		29.06.2009				
Ранее присвоенный государственный учетный ном-	ep:	данные отсутствуют				
Местоположение:		обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Алебашевская, дом 19				
Площадь:		25723 +/- 56				
Кадастровая стонмость, руб ::		131829346.08				
Кадастровые номера расположенных в пределах зе участка объектов недвижимости:	мельного	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 номеря объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		72:23:0110002:535				
Кадастровые номера образованных объектов недви	ежимости:	данные отсутствуют				
Категория земель;		Земли населенных пунктов				
Виды разрешенного использования:		объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)				
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 18.06.2009				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных прир объектах, расположенных в пределах земельного у		данные отсутствуют				

	документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности	Сертификат: 000/0000СПК/A023104597911225700021000 Вищиниц ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	инициалы, фамилия
1	PETHETPARINE, KALIACTPA H KAPTOFPADHH Jefecustrono: c 82.08.2624 po 26.10.2025	Передан через Диадок 13.03.2025 1

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



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (40/109)



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (41/109)

9		1000	Лист 3			
		ный участок	5500 × 205			
a vierno viambilar con introdució	вид ооъект	и недвижимости				
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12			
31.01.2025r. № KУВИ-001/2025-27160681						
Кадастровый номер:	72:23:0110002:596					
Сведення о том, что земельный участок располож особой экономической зоны, территории опереж: развития, зоны территориального развития в Росс Федерации, игорной зоны:	нощего :нВской	101				
Сведения о том, что земельный участок располож особо охраняемой природной территории, Байка; природной территории и ее экологических зон, до зеленом поясе, охотинчьего утодья, лесничества:	њекой	тот				
Сведения о расположении земельного участка и (расположенного на нем объекта недвижимости в герритории, в отношении которой принято решег резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	границах ине о	тот				
Сведения о результатах проведения государствен земельного надзора:	ного дянные отсутствую	данные отсутствуют				
Сведения о расположении земельного участка в г территории, в отношении которой утвержден про территории:		OT				
Условный номер земельного участка:	данные отсутству	OT				
Сведения о принятии акта и (или) заключении до предусматривающих предоставление в соответст земельным законодательством исполнительным о государственным органом власти или органом ме самоуправления, находящегося в государственной муниципальной собственности земельного участ строительства наемного дома социального испол- наемного дома коммерческого использования:	вии с рганом стного й или са для	ют				
Сведения о том, что земельный участок или земе: образованы на основании решения об изъятии зе: участка и (или) расположенного на нем объекта и для государственных или муниципальных нужд:	мельного	OT				
Сведения о том, что земельный участок образова земельного участка, государственная собственно- не разграничена:		ют				





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (42/109)

				Лист 4	
		Земельный у			
	BI	ід объекта недв	нжимости		
Лист № 4 раздела 1 Всего листов раздела 1: 4 Всего разделов: 6 Всего листов выпи					
31.01.2025r. № KVBH-001/2025-27160681	Total Control of the				
Кадастровый номер:	72:23:011	0002:596			
Сведения о наличии земельного спора о местопо границ земельных участков:	данные о	тсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения	об объекте нед	вижимости имеют статус "актуальн	пые"	
Особые отметки:	зарегистр ограниче Земельно документ авиации I Управлен (обремен модекса Р приказ об 24.05.202 признани воздушно №330/05-	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: ви ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданск авиации Плеханово " от 17.12.2020 № 330/05-П выдаи: Тюменское межрегиональное территориалы Управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. вид ограничен (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 28.05.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авнации Плеханово о 24.05.2023 № 339-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ): прик признании утратившим силу приказа Томенского межрегионального территориального управления воздушного транспорта от 17 декабря 2020г. № 330/05-П от 03.08.2023 № 194/05-П выдан. Федеральное агентство 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 правления			
Получатель выписки: Романова Наталья Борисовна					



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (43/109)

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

					Земельный участок				
					вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2 Всего листо				раздел	раздела 2: 3 Всего разделов: 6 Всего листов выписки: 1		Всего листов выписки: 12		
1.01	2025r.	№ KYBH-001/2025-27160681		250	201001				
_		номер:		72:23	:0110002:596				
				T		page 14 (Const.) (Const.)			
 Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам 			1.1.1	.1 данные о правообладателе отсутствуют .1.1 данные отсутствуют					
		нальных данных физического		1.1.1	.1 данные отсутствуют				
		номер, дата и время государст		2.1	не зарегистрировано				
	регис	ения об осуществлении госуд трации сделки, права без нео а согласия третьего лица, орг	бходимого в силу	3.1	данные отсутствуют				
		ничение прав и обременение							
	4.1			Арен	да				
	1002.01	дата государственной регис	трации:	07.09	2009 00:00:00				
		номер государственной реги		72-72-01/283/2009-122					
		срок, на который установле обременение объекта недви							
		лицо, в пользу которого установлены ограничени прав и обременение объекта недвижимости:			Физическое лицо Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девятнадцать"				
		сведения о возможности предоставления третьих лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют					
		основание государственной	регистрации:	Депај регис Согла сторо Согла сторо	отаментом имущественных отнош трации: 07.09.2009, номер государ ишение о внесении изменений в до не арендатора от 20.08.2009 №23- ишение о внесении изменений в до	ений Тюменской обл ственной регистрац оговор аренды земел 12/94, выдан 11.01.2 оговор аренды земел 12/94, вылан 21.06.	ьного участка с множественностью лиц на 021 вного участка с множественностью лиц на 2022. дата государственной регистрации:		
				Cipredesa	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН — ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ — ФИЧИВЕСИНАСЕННЫЙ ПОДПИСЬЮ	-			
полное наименование должности				пости	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖЬА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЦВВИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФВИ им: с 02.08.3824 им 26.10.2025		Передан через Диадок 13.03.2025 21287bd8-8cc6-4c13-9a		

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (44/109)

			3732		Лист 6		
			Земельны	CONTRACTOR			
1			вид объекта н	едвижимости			
	Лист № 2 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12		
31.01	.2025г. № КУВИ-001/2025-2716	0681					
Када	стровый номер:		72:23:0110002:596				
			множественностью д	ии изменений в договор аренды земельн пі на стороне арендатора, выдан 12.12.2 ударственной регистрации: 72:23:011000	023, дата государственной регистрации:		
		нении государственной рава, ограничения права без вкона согласия третьего	данные отсутствуют				
	управления залогом, ес	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:					
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:						
_	ведения о внесении изо регистрационную запи	менений или дополнений в сь об ипотеке:					
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано				
6	Заявленные в судебном поряд	THE RESIDENCE OF THE PARTY OF T	данные отсутствуют				
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют				
8	Сведения о возражении в отно зарегистрированного права:	мпенни	данные отсутствуют				
9	Сведения о наличии решения недвижимости для государств нужд:		данные отсутствуют				
10	Сведения о невозможности го без личного участия правообл представителя:	сударственной регистрации адателя или его законного	данные отсутствуют				
11	Правопритязания и сведения о не рассмотрешных заявлений государственной регистрации прекращения права), отраниче объекта недвижимости, сделк недвижимости:	о проведении права (перехода, ения права или обременения	отсутствуют				





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (45/109)

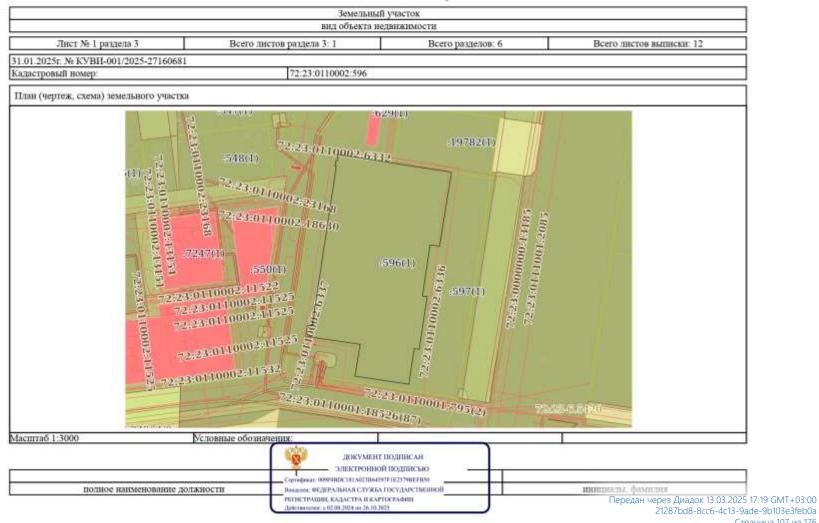
				Лист 7
		Земельны	й участок	
		вид объекта н	едвижимости	
	Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов; 6	Всего листов выписки: 12
31.01.	2025r. № KVBH-001/2025-27160681	0.		
Кадас	гровый номер:	72:23:0110002:596		



Раздел 3 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (47/109)

Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
	вид объекта нед	вижимости					
Лист № 1 раздела 3.1 Всего листов раздела 3.1: 1 Всего разделов: 6 Всего листов выписки: 12							
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27160681			V				
Кадастровый номер: 72:23:0110002:596							

			4	.0	писание местоположения гран	иц земельного участка	
№ n/n	Номер начальн ая		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
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), 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





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (48/109)

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

	Земельный	участок	
	вид объекта нед	вижимости	
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
1.01.2025г. № КУВИ-001/2025-27160681			
адастровый номер:	72:23:0110002:596		

			Система координат МС	K № 1
Номер	Коорди	онаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения
точки	X	Y	TO THE PERCHASION SHEET WAS AND THE WORK OF THE PERCHASION OF THE	координат характерных точек границ земельного участка, м
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	4	0.3
9	338889.86	1468898.51		0.3
10	338898.6	1468840.27	4	0.3
11	338932.94	1468846.05		0.3
12	338941.48	1468787.19		0.3
13	338953.55	1468788.91	× 1	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

ř.	документ подписан электронной подписью	Ť
полное наименование должности	Суппарация (МАТОВОСТА НАТАНЬКУЯТИСЕУ УПЕТИВОВ В Видалом: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖКА ГОСУДАРСТИВНИОЙ РЕТИСТРАЦИИ, КАДАСТРА В КАРТОГРАФИИ	иницияты, фамилия Передан через Диадок 13.03.2025
	Девениталис с 02.00.2024 по 26.10.2025	21287bd8-8cc6-4c13-9ac

025 17:19 GMT+03:00 3-9ade-9b103e3feb0a Страница 109 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (49/109)

Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

		Земельный вид объекти нед	The state of the s	
Лист № 1 раз	лела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
31.01.2025r. № KVBH-0		A CONTROL OF THE PROPERTY OF T	areato progression o	secto metos ominem 12
Кадастровый номер:	101/2023-271000	72:23:0110002:596		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или о недвижимости	граничения права на объект недвижим	мости или обременения объекта
1	2	3		
ε	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения пр Российской Федерации: Срок действия: не устав приаэродромной территория аэродрома граждан межретиональное территориальное Управление Содержание ограничения (обременения): В соот №60-ФЗ, на основании Приказа Росавиации "Об Плеханово" № 330/05-П от 17.12.2020, в граница функционирование которых может повляять на о Федерального закона от 21.07.1997 г. №116-ФЗ « устанавливаются ограничения на размещение от перерабатываются, образуются, хранятся, транст вышеназванному ФЗ) количествах следующих в в смеси с воздухом становятся воспламеняющь градусов Цельсия или ниже; - окисляющие веще способствующие воспламенению других вещест горючие вещества - жидкости, газы, способные с самостоятельно гореть после его удаления; - взр воздействия способны на очень быстрое самора газов. Опасные производственные объекты, опра производственных объектов», функционировани (компрессорные станции магистральных газопр- вооружений и боеприпасов, АЭС), должны расп поражения в случаях происшествий техногенног соблюдения нормативных расстояний сооружения	овлен; реквизиты документа-основани ской авнации Плеханово " от 17.12.20; воздушного транспорта Федерального ветствии с п.п. 5 п. 3 статьи 47 Воздуш установлении приазродромной терри к пятой подзоны запрещается размещ безопасность полетов воздушных судо О промышленной безопасности опасы васных производственных объектов на вортируются, уничтожнотся опасные и дов: - воспламеняющиеся вещества - шся и температура кипения которых п ства - вещества, поддерживающие гор в в результате окислительно-восстано замоюзгораться, а также возгораться с замоюзгораться, а также возгораться с спространяющееся химическое превра- деленные Федеральным законом «О п де которых может повщить на безопас заводов, магистральные трубопроводы опагаться за границами пятой подзонь о характера на опасных производствет	яя: приказ "Об установлении 20 № 330/05-П выдая: Тюменское о агентства воздушного транспорта; шного кодекса РФ от 19.03.1997 г. торин аэродрома гражданской авиации аль опасшые производственные объекты, ов. В соответствии с п.1 Приложения 1 ных производственных объектов» с которых получаются, используются, вещества в указанных (в приложении 2 к газы, которые при нормальном давлении и при нормальном давлении и при нормальном давлении составляет 20 жение, вызывающие воспламенение и (или) вительной экзотермической реакции; - от источника зажигания и е при определенных видах внешнего вщение с выделением тепла и образованием промышленной безопасности опасных ность полетов воздушных судов сжиженных углеводородных газов, склады 4, с учетом максимального радиуса зон иных объектах. При невозможности

28	документ подписан	29
	Captrodonar: 009990DC181A025864597F1E257985F850	
полное наименование должности	Вышени: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВІУНОЙ	иницналы, фамилия
	PEFDICTPAIDBL, KAZACTPA JI KAPTOTPABBIH	Передан через Диадок 13.03.2025

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (50/109)

		Contr.		Лист 12
		Земельный	участок	
		вид объекта не.	движимости	
Лист № 2 раздела	4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
.01.2025г. № КУВИ-001/2	025-27160681			
дастровый номер:		72:23:0110002:596		
Be	маі обі прі	ружения. Также в пятой подзоне запрещаетс гистральные газопроводы и объекты с возмож ьекта реестра границ: Зона с особыми услови назродромной территории азродромя гражда п ограничения (обременения): ограничения п	жностью утечки в атмосферу., Реестров иями использования территории, Вид зо инской авиации Плеханово, Тип зоны. О	вый номер границы: 72:00-6.483; Вид оны по документу: Пятая подзона хранная зона транспорта
	Poor ppi Boo rep Ne3 orp ppe 11 or a a6c 72:	сийской Федерации; Срок действия: не уста- наэродромной территории аэродрома граждая душного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); прик ариториального управления воздушного тран в 30/05-П от 03.08.2023 № 194/05-П выдан: Ф заничения (обременения): 1. В границах сект евышает ограничения, приведенные в пункте третьей подзоны разрешается только после о местоположения путем проведения соответст солютных высот ограничения объектов в Бал 23-6.14087; Вид объекта реестра границ: Зов етья подзона, сектор П аэродрома границ: Зов етья подзона, сектор П аэродрома границ:	нвовлен; реквизиты документа-основани нской авиации Плеханово от 24.05.2023 каз о признании утратившим силу прика испорта Федерального агентства воздуш редеральное агентство воздушного тран гора 11 третьей подзоны запрещается ра е 2. 2. Строительство и реконструкция з определения максимально допустимой в ствующих расчетов в соответствии с тре инйской системе высот 1977 года: 203.8 на с особыми условиями использования	ия: приказ об установлении 3 № 339-П выдан: Федеральное агентство аза Тюменского межрегионального вного транспорта от 17 декабря 2020г. вспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание кимещать объекты, высота которых даний, сооружений в границах сектора высоты здания, сооружения в зависимости обованиями ФАП-262 с учетом следующи в к. Реестровый номер границы: п территории: Вид зоны по документу:



1025 17:19 GMT+03:00 -9ade-9b103e3feb0a Страница 111 из 176 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (51/109)



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА Ж SYSZ711241913

стративное довещение, этаж 12, в/н 72:23:911 нов девятьеот пятьдесят тысяч и 00/100) рубаей лное по адресу Тименкан область, г 2, в/н 72/23:0110002:8521), на страховую

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 112 из 176

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (52/109)

- выевось следением нарушения Страховителем Выгодоприобретиченам установлениям морм и привил при вспользования п регусмотренным проситной документиций склади (горгового помещения) бытовых электронигренительных приборов или добых приховителем Выгодоприобретиченем или с всдома Страховитель Выгодоприобретичения с нарушением лействующих принцедам
- III) Если Страховятель/Выгодоприобретатель допусты парушения поры и правыл в области пожарной безопасность, установлених порходими правозыми актами Российской Федерации, которые выраждются в загромождения товарами проходия между стелькатыми в почещения силаль, кохламления силаль мусором мунан неиздольдуемой тарой, что способствовало умельнение устана мусором мунан неиздольдуемой тарой, что способствовало умельнение устана привели в той мере, в которой выпреужданные деяствив привели в упельнению размера ущерба.
- IV) Произопідниеє собитне (пожарівтрыя) не является страховала случаем и страховое мозмещение не шапличняватем, если на момент собитна будет выпадатно, что система інтомитической пожарной системации или затомитической системы пожаротупісния походинно, и перабочем/пенетірнямом состанним, в сяклі с откалом Страховителя/Выгодоприобретателя от технического обслуживання є однопременных отсудствием у Страховителя/Выгодоприобретателя записилим на данный вид работ и долговременных (на срок не менес одного халендарного месяца) отсутствием дейструющего договора с организацией, обладавоцієй подобной двадиненней.
- Страховщих оснобождается от выплиты страхового возвещения или страховой сувмы, если страховой случий метушиз осноствие учанств страховители и/или Выгодоприобретителя. Страховетель, Выгодоприобретитель призивается действующими выпланно, если их руховодущий сотрудних или представитель, в также лицо, действоващиее хоти и от собственного имена, иле савмы и и витереску. Страховителя или Выгодоприобретителя, умышленно совершит вом допустит действив, ведущие к

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 113 из 176

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (53/109)

всями случая обстоятельства, передесирны отовыренных в диговоре странителям и в завесилем на отранителям.

- 222, стобада, Отрановану обо восу даличение, яде заслечаемые дотвогрен странование в отнишение данное объектив
- застрошни уславть страняри проми в развере и переда, определянное изстощие датомрое;
- 7.2.4. в тринац 5 (пога) рабочит дисё письмення цибноть Оргоновину опособом, обстагованения фактирование техата (с укранись изущенски) в дин соябщени обе всех сущетвения признавих в обстоятельства, вообщения Страницаю, при тислочения дитокорь, осли эти изпексыва никут поизвить па учетичение странавати раска,
- Т.З. При вострестива собъется, высовате признаси странова страва, Стратовителя обезан.
- 23.1, испочеданильных, по не писанае 24 части с можети, могая Страхователю стем известия в ообщени, инпавата принцава стринения случа, пильески заявот и происходник в апистеплени органа в обседения документальные оформации и надтверждения принципального сибытие, и ресультата которыю прочиным учество построгованенного выраместву.
- 7.3.2. принять выпочанняем виры по предотненнями в уменьямию росуба, в том часто посымение рекомплективных Стравлениями, то ость действовить так, как исла бы возущество не было выстраневых.
- 7.3.3. педвидаменням, не не оперие трез, сутие в мощета, когаз Странвителю учале известно в событие, издалялы прилага отрессивнога случая, таключение учествення в этим Стригонцина списобом, колимпиянами зафикларовать филе сообщения. При этом предменние сметимасние, позволя отважения следовник системи
- менер и логу изключения досоваря стремящими;
- навиливание и харье месть распилаталния объекта, испараму применям уздорб;
- зилу и время возниковомочни у посрби:
- Сясасняя и парактири, притивае м обстоянством унациба
- эебетын Строничеста пре асменления разгріїє;
 - speciment around pursup yamplist.
- 7.1.4. свервите до прибити представотся Стропованна пограсованное портнего (попреждение и неговреждение) в так нада, в какон они оказалнось гожно побытие, непресиден принции агримники случае. Страновиталь имеет прин изменять адргаму побылия, именовато приложен уприменно случая, польки и том случае, осле то достратия пребенивация виначенных прежеск нализя не соображдений безопасняети ими необходинестью учасывания разверие учасуба. В случае наисположения сооранализ нартинутно в того меру, и намене овы оказались после события, имеющего примяже огранового случия, Страновитель обжин пфициранть все второждения, светиные с произвостиков, с невольно фотиграфии, мадеольских или иным денсобых, понимендия зафинациями уклерб до изменения картина событи, окразации призмен страцения случия, с предоставлением
- 7.3.5. предоставить Страломаниу или убеспеческиму нь теату вознажения проведеть эската и обследование эпореждениям овучаство с негом миносине причис, разверов убытае и маке, обезпительсти учасуба, в также, по тробовнико Суркомскица, обеспечать прекупутеме представателя Сурковатога про оснотре швараждатого и мунасета,
- † 3.6. при образалние за наклагой отречените неполнения преднетавать Стриничнику следующие документы.
 - 7.3 A.L. goroung cryotomores:
 - Т.3 А.2. деверательств. на прило представления попарации Стримически illum контражбателях у Стримичена.
 - Т.3.6.3. парамення запосние на выполез странивого возванения по установленной Страниванные форме.
- 7.3.6.4. достмення перводинию фот приобрания, наменя фактической объем и стоимость потранованием омучестве на зеле годение запавална граница строивал парта
- тала экумпи, которианные вершиниям випрос Стромития (Выхолерифритина) в могромильное оченияться на эли гобитии, непольто принями страммите сорчас
- 7.3.6.0. двауменны, недевержавально фокт наступления событие, иненевале приламы отринового случае
- 13.6.2. перечин токрождинить или управилить выражения, с учасавить его стоющим на винь событак, пояколего признава странценто случая, в также перечень исповрежденного верхаества, с удащением не стинести на дань события, инекадаета приняван странсвого случая:
 - 7.3.8.Е. допументы, исобыванные для опредстания разверо умерба:
- 2.1.8.9. исли предоставления документы не инционант Страцованау приметь решение о применя применяющието события странным случаем, та предоставить Страниваниј иные дакументы, аксимилиск обстантивали произвестник необходиные для приметия рушения о предыму заявлению события страновым
- 7.3.7. варциях Строившиму выс документы в доктопециям и свобщить оку нег сведения, всобыщеные для осуществлены Странованию передосацию в нему прине требования (кубрычания) в автивным этим Т.А. Сирисковник измун принаг
- 7.4.1. превестя основу интивестия и этеребанать необизавијия въформацию перед заключением наставанти даконорес
- 7.4.2. потрабовать изменения условий настоящего договора и (или) узыком диполнетациий страновый примен аправление увстверствия стетития риски при существенном изменения обстоятельно на сравнениях с оговорожными в инстанции договоре,
- 3.4.1. в тачение орине дебствии доповори проведить между умерациямности выучаества, преведить сполесствие сообщением Странивоские съединий об вировотие действительным обстоятельствое, посымение увединение. Странивоския Выпаднернобразиция и вывиненных нерушнених и предлагающих черка по на уптравления. 7.4.4. самистического маненеть причины и обътшенсьства причинесането цебътни, устаниваниеть размер причинеського учерба, и
- таках паправлен, зацью в анивотопівых предветаковам допросотта в поформация, задокращаю факт, прочин ъргания начинални официали сафилическо слідави и бизать афиливалично Запефон. 7.8.5. свобеднице доступа в мосту принцепествии и и синтепствующей двироситации, для определиция обезонтельнов, корпитеры и
- 7.5. Comparentages enlesses 7.5.1. не регламите опедати в Страновичем и иго подмистижном налижения за выдачанием спучаса, предусмогранием описантельствии Российский Федерации
- 7.5.2. распотрум эпредене с странения вышле в представленые Странистики (Высшенувыбретителя) на необхороные дисументы, предусмириване пунктии 7.3.6. пастиванти диниера, с учески приятия 10.3.6. Привиз в техник 30 (признати) робочил дией с даты из получения Страновидиния.

В темоме учелиемся срокь примуть ределяет в приминии проволежають события страмения клучасы, поучаствить поллягу онного комендания, либо выправить Странивателю (Выскомуровбретателя), мож, рыск ответственняется котпракт построновый в посъединени месе извеления в передомник произвессии с обътки стразовым случами, или извеление с пависи или часточном ителя в страновый выклаго с учасничен причин ителя.

В. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАН ВЫПЛАТА

в.т. Репер странение мененцины определения и принимающих недосняем другованием унаруд, но не может превышать установательна, дитимором изражениям страковых сучне в даннятия инпользовых, за мочетии использовый в дитиморо стракования

В страк мобилы или различных подлеженой ядакти кобытах, встраки и возможности гобили или повреждения, вы да насут быть прачинены разлечные функцины, прочениется поча, кообытыкия из тип. S.Z. Parson yearpfla representations:

 при основ тебель или утразу виденеты - в розеци сейственнымй ститеры выпабации (утрамененый) поприменения. паршета не длу страневия страве, за вычине спомости астигно, повым для дальнойнаго вополнявани, по не желе отрасовой сумны (сельить возменальных);

В случае вывой гобски и (изм) уграны застраженного индупации Стримовтель (Выпланиробразован) вервие с поставия Стреконских откамения от свем прис на застраждение онеущества и пользу Стреконцияв, В этом случае атрененое выпавация выправляють в резере дестатольной отничести застранованию инјектура на дву отрановите клучас, не на налаж странова орины (завить верыпления). При экие до выплагы страсового возыласня Строличесь (Выстанернобратиена) обязан засначать но Страимерным не папетик и персогес постаному при не упрочения (нарабиле) неу цество или ого остана.

После выслены страневите выполнения Страневите верхне рассероваться этом выучаством по своиму услепровите.

- при напрежения портавлям в развере выстанавленных расчедов, по не выме стращам сумым (домита везменнике) и эсперательный обменяети выправлениями портавлява на дату стравления случая.
- Сторова прини в гоставшием, что в случае инфекцине чести застранению иборудениям (укла, верстета, детале и тал, калефизированый восственностьюм деляет поперых иле на замны межденным не причим отсучание, комращины овутими штилим честе, действии междунородных электического, тородна, филисовых или транзпортных ограническай, првог или подклют съединения с развишения органов иностранены возстранены известным междуниродных применяция, така учара не велетия положе гобское датрименного воздаства, а ликет не порождает объеменета спримення производи выклату в разверс оконня строиный сустам за меску застражению мерацион в посмом объеми.

При ваступлония выпорационал обстоятельств, отрановане осуществляет отрановую выклату в размере отенности меняходичных постранительных работ услуг и послежнаях знасти частей оборудивания в соответствия с услования диговора странцации и и пределая соответствующего мониту осностаются. Развор строилей выплать определяется на экренциям кальку инвогитаваниями истирга, согласований на основние неи принционально или опставально оригинальных, как выплачных прогисываль частей. аттыря, минуналия, работустит,

- в.З. Цея вережение местиониченных расшем учиниватьх язых навреждениях пагразаваниях выражена, аграгана, частий, разов и детаций, панамоных и процесае высключением (режения).
- Распеды в пент упитациим эбисков, подтекнова конститите Страменциям, одне такее распецы быле кообходими или быть проспециом для пользования) важней Страсования, должны быть налычания Страхованиям, даже если околюгоспровани меры оказались боруспектыми.
- Строизвада полочине запаснительные расхида, поливанням е репункции страновки карчая.
- 8.5.3. при страхования нединименти виранства редисанти расписти перриперия ит обливае нединенного перацатае в слоку строивый высм строилием случая. Упиционал ресоком молисиционся в представ леги применяю от героплавай сумны беннями истананного неучаства, повреждения и редуления страновку случая.
- Б.б. Выдачию утрановит возмещения в поворожения но всех отранями породам, настромення в течное срока действо меськое страмения, не межет провышень установленией на датокору соответствующей страменай суммы и менеты итисански, то на начением случаев, предусмеренных присток В.А. настанаето дотокоро.
- в.7. Если строичия сумма, установления дегомиром строизвания, инсальности инос действогальной соотвести (пользовастрановани), то Странована при пастрелении страновки случи менениет Страновичнени (Выговоров[разански) часть причинального ому учисубе произграментально отничасьного строимой куммы и дойствительный стримовти.
- 8.8. В случая визнениемия между сторошны соора и причиная и развере умерёв, крадая из сторон верме причести за свой счег мондунну. Выличения экспертина, правединный одной оторовой, на велитея обязательные для другой оторово
- В.У. Пре наступацию в первод лебствое доповор строившем себати, комплекто принцем строимего опучая, Строительства, до обращения в Стронованну за строновий выплатий обезан изплаты страновую эфемент в положе обыме (при условия изплаты (несеня произв в распрому).
- В. П. Даго выполна страмаюти оснапасное счатается день стисалия денежным средств с расчитного счата Страмонамия для их. перечисниям на расчитації очит Страновитель, забо донь выплаты валичация доньгами перез какту Странованна.

9,1. По нежиму стративных страно не устанавления безуствания францион.

нь прочик условия

- 10.1. В истально отнемают сторон настремств договорь разучеруются пакоженнями Превоз. В случае несоответствие вышанняй настоямого дитомра положения Примел, принеравитьсящно склу маскит спочасуствующие положения инстимацию
- 10.2. Примонения в энстиненци, укловору инфинентациональностью экспления.
- 10.3. Ное уведимаския, поручения и дообщиная, напряженные в спответствия с настоящени догомором или в связы с меж десимы. быть в пяхничной форма и будут считаться неционалия надзежжане ображне, чери оне поставы завление подымен, технфиказы кая достолоски вирочным нем распоску он моску коминения первышения в пресме сторок.
- 10.4. Все споры не жастандень догомору разрежаются присм перегланден, а в случае педестижения косманния в установленный DECORATE SEPARATE.
- 10.5. Отражения эторует «Правеля применя портиета персичения под ит отве в други мистелий» САО «РЕСО-Гарантин от 21.12.2025 г., Стралингета и упомертами выан Применям изменями и от выев 10.6. Парявляю экспекций дигносо. Строннески патемрация участые неек учасными странным предстанетамий в процина
- заключения кактиванти дотоворя в САО «РЕСО-Гарантии».

Страница 114 из 176 Financial Consulting

Group

114

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (54/109)





ПЕРЕЧЕНЬ ЗАСТРАХОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

Director married No. 9 к договору странования

Superior neothermore suches demonstrate expensiones (annual) Ne SYS2711241913 of $\times 25$ s madips 2024 σ .

Все свединик, уключения и пистовация Предовежения, мнежу кулькольности помесия для определения верхитичеств страмавите случая и

Написициание мнушества (консиниция канения внумества)	Общая / занимаемая влицадь, вв.м.	Литер / ливентарный / кланстроный комер	Стратавая сумна, руй.	Территория страхования (область, горез, умица, дов, паменямия)
1. Помещение (торгово- клинистритино; помицинес, этак 1.2)	7 799,7 m ³	72-23-0130002-8521	295 950 000 00	Тюмонская область, горка Тюмонь, ул. Алеймонская, д. 19
2. Paractaguno (amperon. I-ro stuan)	14 540,4 m ²	72:23:0110002:6373	924 600 000 00	Тимпикая область, герод Тимень, 13. Алебеничкая, д 19
3. Почезаеме (портова- доминестративные пометаеме, угал 2)	2 546,7 so ²	72:23:6110002:6372	162 000 000,00	Тименская область, гарах Танаева. 31. Алейнциянная, д. 19
4. Возоправод	607 m	72:23:0110001.794	11 000 000.00	Темическая область, город Тамисии. ул. Алебицинская, д. 19. дес. 1
5. Возопровод	685 w	72.23-0110002.6136	12 725 000.00	Тимонская область, герод Танкень, ул. Акобапонская, д. 19. ап. 1
6. Каналениция	847 w.	72:23:0110002:6332	6 346 000.00	Transcens of seem, ropes Tenera,



Страница 115 из 176 Financial

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (55/109)

дОГОВОР № 23-12/94

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

г. Тюмень

20.08.2009r.

Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в липе 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 (торговоадминистративном (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 "Учистка": 25723 кв.м.

"Участок" предоставляется под нежилое строение административное).

Площадь эемельного участка, приходящаяся на "Арендатора", пропорциональна площади занимаемого им помещения в Объекте.

Категория земель "Участка": земли населенных пунктов.

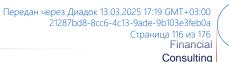
Каластровый номер "Участка": 72:23:0110002:596

 Границы "Участка" обозначены поворотными точками на прилагаемом к Договору плане границ земельного участка (Приложение № 3) или кадастровом паспорте земельного участка (В.2).

	Courses, comprises on the 2-25 highwise processed (
1.4. На "Участке"	находитея
VANAGAR 25-050000	не имеется
Pil	mana congruentam, mancrogramic artest/distributada, yazurun mengerian un maganari
являющиеся собс	
	Topic in part or specials and
"Арендаторов" п О правах огранич пунктиром, и уста	оых установлены границы сервитутов, обременяющие права о использованию "Участка", ещного пользования частью "Участка", очерченного на плане иовлении на эту территорию сервитута Ne не установлен чин врема преда и предостата и не предупателя
учреждения-право	предприятия и государственные или муниципальные обладатели помещений в этом Объекте обладают правом опьзования "Участком", для осуществления своих прав из м 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, ведущнеся "Арендаторами" с нарушением земельного законодательства или условий настоящего Договора.
- 2.1.3. Досрочно на основании решения суда расторгнуть настоящий Договор в случаях:
- невнесения аренлиой платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;
- использования "Участка" не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора:
- использования "Участка" способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик "Участка";
- неустранения совершенного умышленно земельного правинарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или упичтожении 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".



Group

В случае заключения договора с одним архилитором читать даск, и даже на тексту - «Архилитором

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (56/109)

- 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 обязательсти в разумный срок, до предъявления требования о досрочном расторжении Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

- 3.1. "Аренлаторы" имеют право:
- 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 пастоящего Договора, письменно упедомив об этом "Арендодателя".
- Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодительством.
- 3.2. "Арендаторы" обязаны:
- Принять "Участок" от "Аренлодателя" по Акту приема-передачи в арекду земельного участка (Приложение №4).
- 3.2.2. Использовать "Участок" в соответствии с его пелевым пазначением и припадлежностью к категории земель, указапных в пункте 1.1 настоящего Договора, и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
- Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на "Участке" в соответствии с законодательством.
- 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 представлить по требованию "Арендодателя" копин платежных документов.
- 3.2.6. Соблюдать при использовании "Участка" требования гралостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарногитиенических, противопожарных и иных правил, пормативов.
- 3.2.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик "Участка", экодогической обстановки на арендуемой территории, а также к ее загрязнению.

3.2.8. Не перед вать свои права и обя анности по настоящему договору третьему липу, не огдавать арендиые права "Участка" в шлог, не передавать их в качестве вклада и устанный капитал хозяйственного говаридаества или общества, либо павкого впюса в производственный кооператив и не передавать "Участок" в субаренду без предварительного письменного уведомления "Арендодателя" с указанием всех реквизитов третьего лица (субарендатора).

3.2.9. Возмещить "Арендодателю" убытки и волном объеме в связи с ухудшением качества земли и экологической обстановкой в результите своей козяйственной деятельности.

 3.2.10. Не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

 Производить уборку "Участка" самостоятельно либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора.

3.2.12. В случае изменения места нахождения, фактического ддреса или иных реквизитов письмению уведомлять "Арендодателя" в 5-днеаный срок. В противном случае вся корреспонденция, отправленияя "Арендаторам" по адресу, указанному в Договоре, считается вручениой "Арендаторам".

 Соблюдать установленные сервитуты и ограничения в пользовании "Участком".

Обеспечивать представителям "Арендодателя", органам государственного контроля свободный доступ на "Учясток".

3.2.15. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условая 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 впесения этого имущества в качестве вклада в уставный капитал, в срок не позднее 30 дней после совершения сделки уведомить "Ареидодателя" об этом и ходатийствовать 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 инм, в срок не позднее 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи "Участка" и предоставать 1 экземпляр Договора (оригинал) с отметкой о государственной регистрации "Арендодателю" и течение 10 дней с момента государственной регистрации.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВИЕСЕНИЯ

 Размер арендной платы устанавливается в зависимости от правового статуса субъекта и площади занимаемых им помещений в Объекте. Pacч Доп 4.2

shet

10

0

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 117 из 176

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (57/109)

Р: мер арендной платы, зервый платеж устаник нваются согласно Расчету арендной платы, который является неотъемлемой частыю настоящего Договора (Приложение№ 2).

Арендная плата вносится каждым "Арендаторим" ежеквартально в сроки до:

- 15 февраля — за I квартал - 15 мая — за II квартал - 15 августа — за III квартал - 15 поября — за IV квартал

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

4.3. Изменение размера арендной платы производится "Арендолателем" в одностороннем порядке в случае изменении 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 случие невнесения ареилиой платы в установленный срок "Ареилиторы" уплачивают неустойку (пеню) в размере 0.05% от неперечисленного в срок платежа за каждый день просрочки.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 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 сторои на вступление в этот Договор иных правообладателей помещений в Объекте, находящемся на "Участке".

6.5. Правообладатели помещений в Объекте вправе арисоединиться 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 «Арендодаторами» в той же форме, что и договор, в соответствии с в. 6.2 настоящего Договора.

6.7. В случае замены «Аренлатора» (в порядке универсального пли иного правопреемства, в том числе смены правообладателя на помещение в Объекте), с новым «Аренлатория» заключается повое соглашение о присоединении к договору вренды в той же форме, что и договор, в соответствии с п. 6.2 настоящего Логовора.

6.8. Изменения в дополнения в пастоящий Договор вносятся письменным соглашением сторон («Аревлодателя» и «Аревлаторов») в той же форме, что и договор, в соответствии с п.6.2 настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных п.4.3 настоящего Логовора.

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

6.10. По истечении срока действия Договора при отсутствии письменного возражения со стороны «Арекдодателя», 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 "Аренлодатела", один экземпляр для муниципального образования, по одному экземпляру каждому "Аренлатору", за исключением присоединившихся к договору по соглащению о присоединении к договору, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора

Список "Арендаторов" (Приложение №1)

8.2. P 8.3. 1 B2) (II 8.4. /

"Арег Депти Тюми Адри ул. Г Тел-

И.0

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (58/109)









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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (59/109)

Приложение № 4

к договору № 23-12/94 от 20.08,2009г.

AKT

приема - передачи и аренду земельного участка

г. Тюмень

20.08,2009r.

Во исполнение договора ареилы земельного участка Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем «Арендолатель», в лице исполняющего обжанности заместителя директора Департамента Присталова Константина Владимировача, передает, а Закрытое акционерное общество Торговый центр "Южный", в лице генерального директора Рысбаева Александра Фатиховича, дейстнующего на основании устава и Журавковой Ирины Васильевны, паспорт 72 02 № 566610 выдан Управлением внутренних дел Центрального АО города Тюмени 15.05.2002г., именуемые в дальнейшем «Арендатор», принимают цемельный участок, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, именуемый в дальнейшем «Участок».

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

Общия площадь «Участка»: 25723 кв.м.

Площаль земельного участка, приходящаяся на ЗАО Торговый нентр «Южный», пропорциональна площали занимаемого им помещения в нежилом строении (торгово-административном) и составляет 23611.14 кв.м. Площадь земельного участка, приходящаяся на Журавкову Ирину Васильевну, пропорциональна площали занимаемого им помещения в нежилом строении (торгово-административном) и составляет 2111.86 кв.м.

В результите осмотра земельного участка установлено:

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

Взаимных претензий у сторов не имеется,

К.В. Присталов

Lipidia A.D. Piccoses

РАСЧЕТАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ Остройны за эшило исунидените по формули: Ал # Сулксэ x Смал x Лу x Кдол x Кмр x Кд. гдо:

" ne Me My

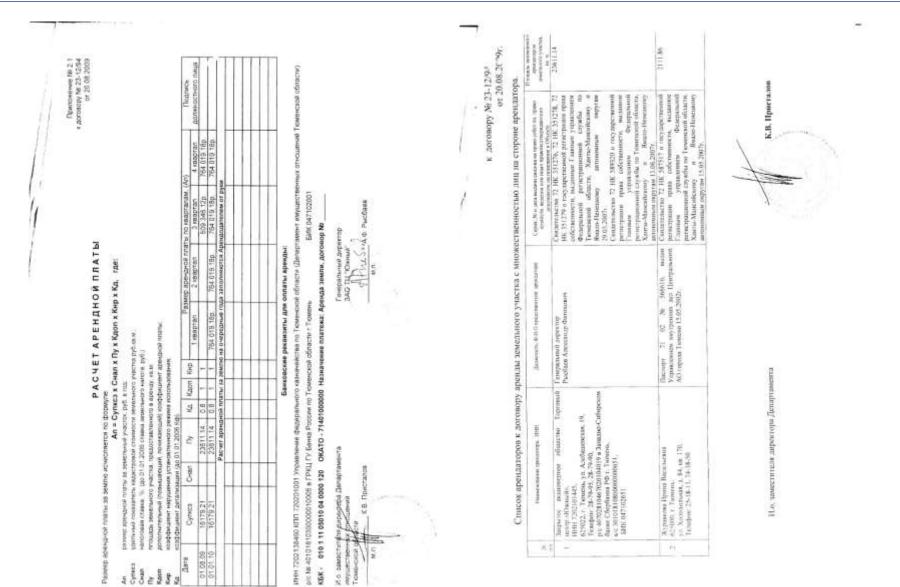
I cassestraten groencop Batatravanta Intrapertation of posterios Intrapertation of the R.B. Penetarca

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 120 из 176

ница 120 из 176 Financial Consulting Group

+03:00 Bfeb0a из 176 ancial sulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (60/109)



Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 121 из 176 Financial



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (61/109)

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 (далев — Арендодатель) в лица начальника отдела договорных отношаний Делева Дмитрия Ивановича, действующего на основании приказов от 24.12.2018 № 187-лк, от 20.12.2021 № 966/08-1, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» (делее - Арендатор) в лице генарального дирактора Кривошевкой Ирины Владимировны, действующей на роновании устава, с другой стороны, совместно именуемые — Стороны, заключили настоящее соглашение о нижесладующем:

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

- 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 20:08.2029 «Список арвидаторов к договору вренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора» изпожить в следующей редакции:

Na nin	Наименювание арендатора, ИНН	Должность, Ф.И.О. представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свиднея же право собсти, право хозяйств, ведения или иных правоподтверждающих документов на помещение в Объекте	Плоцадь занимаемого арендатором земельного участка, кв.м.
1	000 УК «Аг»-фе Капител» ДУ. ЗПИФ неделжимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» ИНН 7728142469 ОГРН 1027739292263 Адрес 123091. г. Мосева, ул. Садован-Кудринскал, д. 32, стр. 1 Телефон. +7(496) 797-3162 Email и10@afaceptal.re	Генеральный директор Крепошева Ирина Владимировка, действующая на основания устава	Залиси о государственной регистрации права собственности от 93.11.2023 № 27.27.20652/3023 № 72.23.0110002.6373-72.062.0323.90 72.23.0110002.6373-720652/0323-43, от 03.11.2023.№ 72.23.0110002.8621-720652/0323-25.	23611,14

3. ООО ТЦ «Южный» исключить из числа врендаторов по договору вренды земального участка от 20.08.2009 № 23-12/94 с 03.11.2023.

- 4. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора, в также ответственность по настоящему соглашению, осуществляются на условиях, определенных договором вренды земельного участка от 20.08.2009 № 23-12/94.
- Настоящее соглашение действует в пределах срока, определенного условиями. договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2009 № 23-12/94, и является его неотъемлемой частью.

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

6. Адреса и подписи Сторон:

Арендодатель Дапартамент имущественных отношений:

Тюменской области

Д.И. Делев

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

ИНН 7728142469 OFPH 1027739292283

Арвидатор

Адрес: 625004, г. Тюмень,

Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ул. Свико, д. 30, корпус 1 Телефон: (3452) 69-01-69

Телефон: +7(495) 797-3152

Email info@alfacapital.ru

Начальник отдела договорных

Генеральный директор

кинешонто

И.В. Кривошеева

BOARBOR M.D.

****** M.R.

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

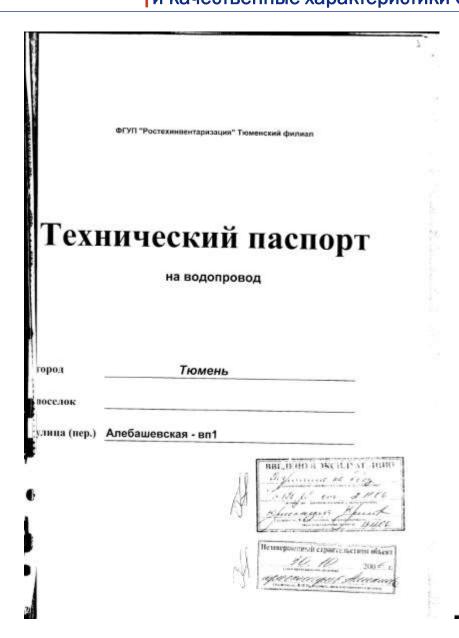
документ водписми электронной подписью

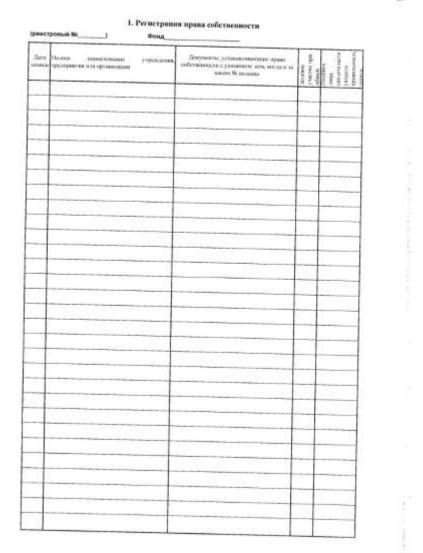
23-32048



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

Страница 122 из 176





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

Страница 123 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (63/109)

5

2. Общее описание сети.

n/n	Наименование	Ед. измерения	2006r.	200 r	200 r.
	1	3	- 4		
_	і. Водоводы (протвежнюсть)	0.0			
_	a) vs crateinus toyfi	u .			
_	б) из чугунных труб	M.			
	н) из вобестрываентных труб	м.			
	гі на жібетонных труб	M.			
-	д) из ж/бегонных груб				
	II Водопроводная сеть (протяженность)		606,8		
	a) vo stanuoux rpyti	at .			
	(i) wa vytymnus tay6	at .			
_	е) из асбестоциментных труб	- 11			
	 из попиотиленовых труб - D#500 	44	64.4		
	д) из полиятиличения труб 20+315	44.	147.7		
	е) из попистиленовых труб Дж315		386.8		
	н) из стипених труб О+150	No.	5.0		
	III.Прочие устройства.				
	колчес смотровых колодция	dam.	4		
	ол-во смотровых камер	ourn.	- 1		
	ол-во расходовирния шайба	0071		(- To)	
	ол-во водорилборных колоков.	men.			
	кол-вс стальных футлирои	IMTI .			
	оп во питивых фонтанчиков	LIATE			
_	ол- но веодов	LAWES.			
	ОЛ 80 36004КВК	sarts	11		
	пл-во тудрентов	ALMER.	3		
1					
1					
1					
\perp					
T					_
1					

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

Dem service	Те учества	Наминициалию трубопроводие, футперов и из характеристики	Дирмитр тубопоовор, а пес	Условия проклады	Xap+a rpyena	G364	Предл срок	Сред. негре.	NIMES .
1 0	- 2 - 1	9.	4	. 5	- 6	3	1		10
19.10.09	Ne1-642	Труба кобиционовная пользовиленовая	500	лодземная	anaes.	0		70	0
191.10:06	Adwa	Труба еодициософия полизтеления	315	подзвимая	елажч.	0		70	0
99,06 20	HONN	Tylytia michospoeodrost ottobusia	150	подземная	етажм.	0		30	0
09, 70, DE	MANA	Тауба гобогровойная политиленовая	315	подземная	елажн.	0		70	0
75 to 06	94.446	Труба издопроиздые политильновия	315	подзивенам	елажн.	0		76	ø
es nabe	45.MZ	Трубе-надопроводная польтитенный	315	подземная	елгажи.	0		70	0
29, 10, 06	Air ne	Typide endorposodveir manushumonosair	315	подземная	6/1/2/404	0		70	0
49-10,06	Anti-resi	Тууби өсбилдонобчия полиятыленовая	315	подземная	влажи.	0		70	0
									-
									\vdash
							+		-
							\vdash		
	-								

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

Страница 124 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (64/109)

Dealer cr-ra	ď																					6 Eagans	овая стоим	nethia ny	fings)	
N NORCH	Н		П				П										П	П				3.Genanc	ошан стоим	осты(а р)	ecero	_
E E	Щ	L	Ц	4	4		Ц	-	_		L									HETTO.	pacotz-cent		SOCCIM-ONAT.	действит	RECCEPTORET.	Т
0.00 0.00 0.00	7	2000	68 NO	22.84	-	10.00	Dia.	44	100,19	00000	001	26736	300011	60140				1	-	t i	DIOMMOSTIC 2	chowwoons 3	ETOMOSTIS A	CROMOCTI.	ETOMMISTI- B	t
508	1	9	800	9	2	1	9	ä	2	g (2	FUE	20	8	2				47734190	2004	F-31.71	168280030	7002000.90			1682000.00	F
≠ ± 00	1		=	-	0		is.	-		0 0	0	-	-	-	Т	Т	T	T								I
27-75 (3/6)	71.00	um to	(810)	22.580.0	100110	0000	ED S	44	145,19	230.00	William .	207.00		0000	T	T	T	100.00								
1	1000	13.40	10	007	12	0.00	-	8	47.60	917	8	8	-	1	+	Н	Н	3			-		-	-		ŧ
5	1 3	12	2	2	**	۰	2	5	1	13	185	2	78.80	ž.	4	Ш	1	- A								Ŧ
Parent "	47.44	11/01	40.110	8.83	THE .	24.00	4.00	47.10	100	1	11.14	100	47.10	1												1
	1	6110	CASES	100	4300	Name of	ij	ij	9	4000	4788	1	Settle.		\top	Ħ	T	П								1
tost the	900	-	3882	286	8	8 18	See.	1	90 3	9	88	100	110	0	+	H	+	Н								1
8	-	-	-	-	10.00	Man .	-	2	4	2	2	-2	2		+	+	+	+								
8 2 9	F 3	5	1.31	3	200	91.7	1 41				3.7	- 21														
_	1	-	7	1	-	No.	*	2	4 1	6.63	304	4.60	24.6	1	4			Ш								
10 5	2		z.				1	1	+		8	2	+	4	+			H		- 09	* октября	20062		Исполнил	(All)	
11		H	- 1	* **		+	17.	1	4	+		+									* октября	_2006z		Исполния Проверий	1 that	1
1 1	2 2	ı	4 4 5	* 10 10			# 15 TT	1 1	4	* *	10	12		1							71.	SOUTH OF			(A)	
Cuera Magain Talifor latra	- E	20	F # 25 17 917	10 TO 10 W. A.		1 10	111 IT ST 14 4	1 1 1	4	4 4 5 D	10	2	# #	4							71.	SOUTH OF			A. 10	
erp a No cues sepa- and annes dops take area	4 2 2 2	20	10 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	doing gitt gr at a 4	* # # #	11.1	111 77 27 11	2 2 E	# D D D	10 to to	東 町 に 第7	2	* 12 12	* II						-		_20r	дующих обс	Проверил	AF 10	(
Alterenty a the cure segal- tryfs are between cope taken cerns	2 2 2 2 2	20	e 20,13 2.14 27 28 a	we about a to are as a	* # # #	1111 111 111 111	111 77 27 11	2 2 E	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	10 to to	東 町 に 第7	2	* 12 12									_20r	дующих обо 	Проверил	AF 10	(
erp a No cues sepa- and annes dops take area	20 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 0	20	G 10 35 27 11 2 11 10 11 10 11 11 11 11 11 11 11 11 11	unkerhoose 20710 3,19 37 37 s. 4	* # # #	11.1	111 77 27 11	2 2 E	# D D D	10 to to	東 町 に 第7	2	* 12 12	* II					050	дата	6.Отмет	20	Steel Association	Проверил	<i>AF 15</i>	
Tool and advanced colors have been separated to the things of the terminal colors have separated to the terminal colors have separated to the terminal colors and the terminal	2000 communion (2000 ctr 27 25 a.	rentertudes (258) 671 27 55 w	2006 navament 2013 2.14 Jr. 27 st st	#100 underlanded 20010 2.16 UT 27 m 4	rema 0150 3.1 pt 34 a-	11.1	Authorithm 71215 E.11 27 S7 14	Parameters 5345 179 37 36 to 29	# D D D	management (201 212 27 St. 18	managemen D011 2,68 77 29 m	2	desperates (271) 2.11 (21 (3) as	* II					060	дата годов.	6.Отмет	20	Steel Association	Проверил	<i>AF 15</i>	
Discreptors Assumery a his cues sages traffic serve	Mr. M 2001 manusum (2000 1.77 27 28 a.	Alg 2008 restormance (258) 671 27 57 m	M3 2005 nasathure 2015 2.14	All \$100 unkehtuna 2010 2.16 pt 27 a.	Not 2000 mms 0150 24 /7 24 s	American (1971) 177 177 17	945 2006 nucleoname 275.15 E11 27 57 st	AND PERSONAL CONTRACTOR AND	Amadeuse 0015 178 27 07 8	ANY DOS COMMENTS (2017 212 27 CT a.	M4 2008 supportme D24 2,66 27 29 m	- No. 2009 supervision 2001 2.08 27 S. III	HI 2014 NUMBER OF STREET STREET STREET	A TO TO THE TAX OF THE					060	дата подов.	6.Отмет	20	Steel Association	Проверил	<i>AF 15</i>	
Total and Total and Salaments of the case sample of the case salaments of the case salam	PA.	WP \$200 militariane (\$50 571 27 57 m)	M3 200E nanatawa 2015 2.14	All \$100 unkehtuna 2010 2.16 pt 27 a.	Not 2000 mms 0150 24 /7 24 s	MIT-MED 2008 communications (2011) 171 171 171 un	Att tack 2006 numerous 20219 2:11 27 57 ss	AMI-Nel 2009 representatives 2315 275 35 to 27	Mf 2000 numbers 0015 1/8 27 85 at	MS -W	Art. Md 2008 supportmen 0.014 2,485 277 259 m	No. 196 200 Statements 2015 2.85 27 S7 W	Mr. 800 2000 emperates (DH 211 21 20 a	NOV ALOO CHILDREN CATA AT AT AT					060	дата подов. сондова	6.Отмет	20	Steel Annual Control	Проверил	<i>AF 15</i>	

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

Страница 125 из 176 Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (65/109)

7. Документы , приложенные к настоящему паспорту

по порядку	Наименования	Дата составляван	Macurati	Количество листов	Поимечание
1	2	7			- 6
1	Ппан	09,10,06	1:500		
2	Инвентарные карточки	09,10,06	6'м		
-					

8. Условные обозначения

tm	Условные обезначения	Расцифровка условных обсоначений	Linor	Примечание
	-0-	Водопроводниції калодец	4орный.	
	0 = 2.0 / = 20.2 count d = 300	Bodonpoeodwas com.	Сичий	
1				
1				
_				
			-	
_				
_				

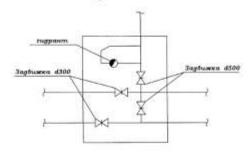
Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 126 из 176

Страница 126 из 176 Financial Consulting Group



Инвентаризационная карточка

Узел N2



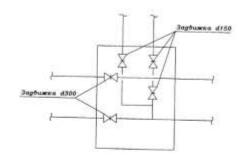
Спецификация

N n∕n	Наименавание	Koa-60 wm.	Динаетр мн.	Примечини
,	Ingbusen	£	500	
2	Задбижка	£	300	
8	Гидрант	1		

Инб.
Macumad
Подпись
2 Janes
Jeces

Инвентаризационная карточка

Yzea N3



Спецификация

N n/n	Нашиннобшене	Kos-do wm.	Диаметр ни.	Примечания
1:	Заддижка	3	300	
2	Зидонжен	2	150	
-			1	
			v-=1	

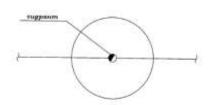
Лист Дата	Тюменский физик ФГУП "Растехиндентаризация"								
			HH	6.					
	3	BERTHE	Macumust						
	Неполнитель	Фанции. Нак. Отчество	õe Hogn						
	Техник - индентаризатор	Кызылод.Д.В. Непримиев.Д.А. Карпа	et #8.	11					
	Проверяющий			THE CAL					

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

Инвентаризационная карточка Ygea N7 зидрант Спецификация Манатнобание Ko4-50 11/11 Augaemp Pugpowm. Тюменский финиа ФГУЛ "Ростехинденторизация" Hnd. Закарчик Допи **Менодиштель** Consume Han Omeromon Hagmucs. Eugeset J.B. Henpurest J.A. Kapnest J.B. Пробержющий

Инбентаризационная карточка

Yzea N8



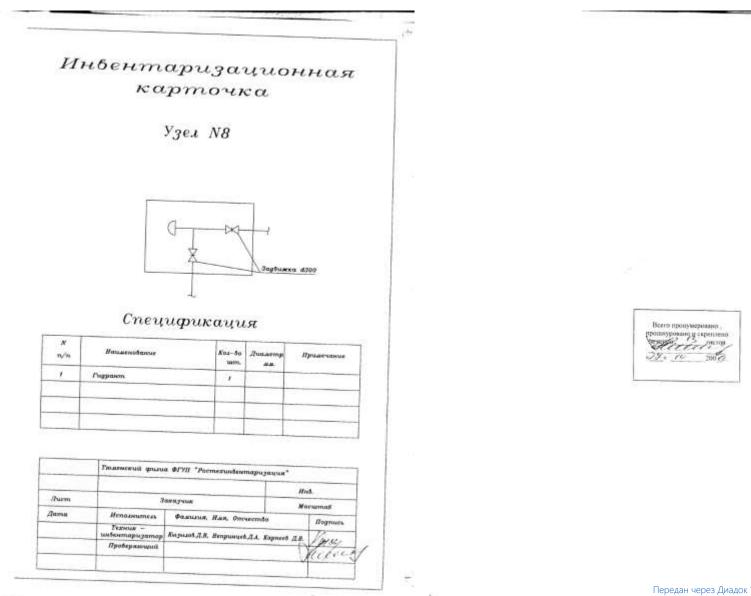
Спецификация

N N/n	Наименование	Kou-éo terre	Диалетр лл.	Примечании
1	Pagpasem	3.		

	Тананский финса ФГ7П "Ростаниявантаризация"							
			Hn	d,				
Buem	34	Macumus						
Дата	Непомитель	Финилия, Имя, Отчество		Ragnuce				
	Техник — инфентаријатор	Бизилов.Д.В. Непримиев.Д.А. Ка		Vinne				
	Пробержинций		10	cela				

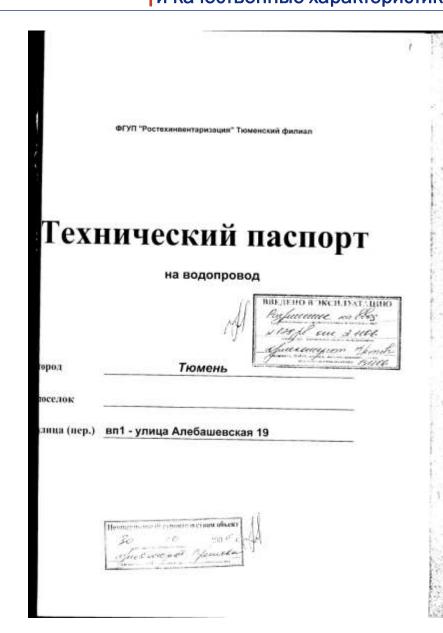
Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (68/109)



Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 129 из 176

Financial



нестровый No) фе	рании прина собственности				
нестровые му				- 0	
пол Полине поменения учрен предприятия ком офексионалия	Дикуметты, уславаниваниция грани добствивански с учасняется экм, потла и за колум № відпават	Attento practice spin offsets	Healtha.	yeomie repaidmich	
		-	-		
+		-	-		
		+	-	-	
		_	_		
		+	-	-	
		+	\vdash		
		-	-	-	
		+			
	_	-	-		
		+			

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

Страница 130 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (70/109)

2. Общее описание сети.

Наименование	Ед. измерения	2006r.	200 г.	200 r.
2	3	-4		- 6
І. Водоводы (протяженность)	H.			
в) ме стальных труб	-84			
0) жо чугунных труб	M.			
в) из асбестоцементных труб	as.			
г) из жібегонных труб	M.			
д) из ж/бетонных труб				
II Водопроводная сеть (протяженность)		684,7		
Bygt manuscript on 18	Mt.			
б) на чугунных труб	Art.			
в) из исбестоциментных труб	an .			
из попиатиленовых труб	Mr.			
д) из полизтипеновых труб 20+225	at .	9.0		
е: из полизтиленовых труб Д=315	et.	668.4		
ж) из стальных труб — D=150	- 14	7,8		-
II. Прочие устройства.				
кол-во смотровых колодцев	1000	8		
кол-во смотровых кажер	GOTT.	1		
ил-во расходомерная шайба	wer.			
или ва водорелборных колонон	4400			
кол-во стальных футляров	MATE.			
кол-вилитывых фонтанувия	um.			
нол-ве веодов	auen.			
нол-но задемеен	mark:	7		
кол-ва гудрантов	WW.	4		
l l				

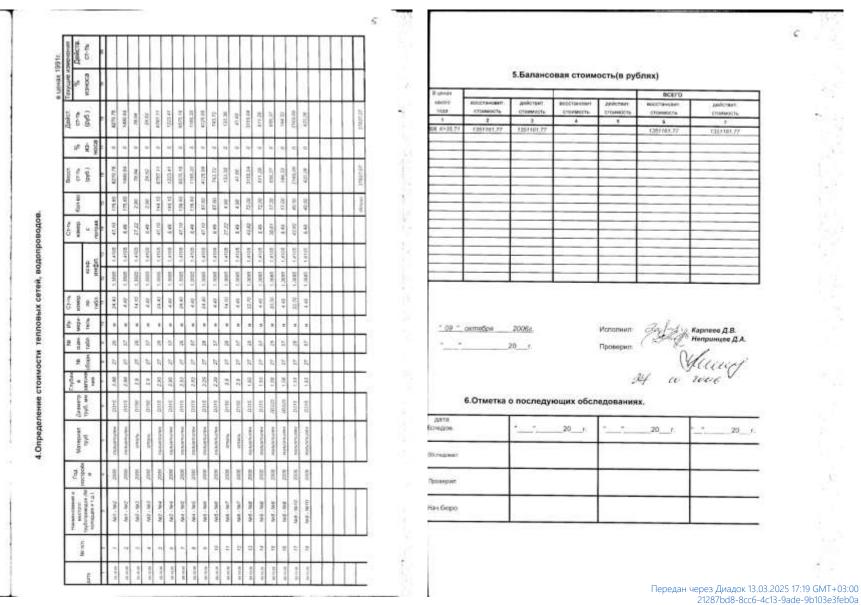
Определение износа недоступных осмотру трубопроводов, футпяров и др.

Ni yvectva	Наменования трубопроводов, футпиров и их характеристики	Деанитр тубопровод д. им	Условия прогладани	Хар-ы грунта	epes	CDON	Среда. норм	#9+900
2	3	- 4	3	- 0	7	0	- 0	10.
m1.m2	Трубя вобокревойнее нолажениямиям	315	подземном	алажи.	0		70	0
M2 NO	Труба водогроеодная стальная	150	подземная	978301	0		70	0
inches	Трубе водопроводнея полименовая	315	подземная	елекн	0		30	0
(614-14c)	Трубе водопроводная подижиминовая	375	подземная	973/01	0		70	0
MS-Net	Труба вобогренойная нопартыленовая	315	подземная	8/38/804	0		70	0
wew?	Труба кодсероновние справыная	150	лодземная	60836%	0		70	0
meme	Труба водогроводная полиятыленняя	315	подземная	driaw.	0		70	0
WEWE	Трубе водопроходная полиятыленовия	225	подземнея	епаки	0		70	0
N/S-Nen/I	Тууба водогроводная полцапцовновая	315	подземная	епами	0		70	U
								Г
								\vdash
								†
					\vdash			+
					\vdash	+		+
						+		+
						+		+
					-	-		-
	2 1017-702 1013-7013 1013-7014 1013-7018 7013-7018 7013-7018 7013-7018	т. ин. характерестина Тауба водопроводнее мольколиция-молах Тауба водопроводнае сельные Тауба водопроводнае сельными Тауба водопроводнае кольколиция-молах Тауба водопроводнае политили-молах Тауба водопроводнае труба водопроводнае политили-молах Тауба водопроводнае труба водопроводнае политили-молах Тауба водопроводнае труба водопроводнае политили-молах Тауба водопроводнае водопроводнае политили-молах Тауба водопроводнае поли	т их характерестине в. мм 2 3 4 Тауба воборожнойние избължательных 315 Тауба воборожнойние избължательных 150 Тауба воборожнойние избължательных 315 Тауба воборожнойние избължательных 315 Тауба воборожнойние избължательных 315 Тауба воборожнойние избължательных 315 Тауба воборожнойние избължательных 150 Тауба воборожнойния избължательных 150 Тауба воборожнойная избължательнойная 150 Тауба воборожнойная 150		ти и обратирационня в. вы тольнай видентира видент			

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 131 из 176



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (71/109)



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (72/109)

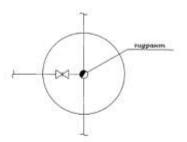
_				v			ил Условные обозначение	Расшифровка условных обозначений	Liner	Примечание
рчич	Наименование	Дата составления	Macumeti	Количество листов	Применание	-	-0-	Водопроводный калодец	Черный	
1	7	- 1	- 1		- 1		F = 2.5 1 + 29.2 chere d = 300	Водопроводныя сеть	Cunui	
f	План	09,10,06	1:500			*(
	Инвентарные		-							
2	карточки	09,10,05	6/w							
						4				
						107				
- 1										-
							-			
						0	-			
-										
						4				
-										
						2 5				
						ī				

3.03.2025 17:19 GMT+03:00 6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 133 из 176 Financial

Страница 133 из 176 Financial Consulting Group

Инвентаризационная карточка

Yzea N2



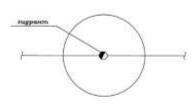
Спецификация

n/n	Нашенование	Eus-to turn.	Дивметр мл.	Пунатани
1.	Pugpanm	1		
		_		

	7юменокий фили	• ФГУП "Ростехиновать	the Janua,	
			Hn	6.
Лист	30	nenymne	Ма	cumaf
Jama	Hennanumeas	SCHOOL HAR, OWNER	emdo	Rogener
	Гежник — инбентаризитор	Eugenet J.S. Bengumen J.	LA. Kapmons Afr.	Thools
	Проверяющый		(k	Cice

Инбентаризационная карточка

Yzea N4



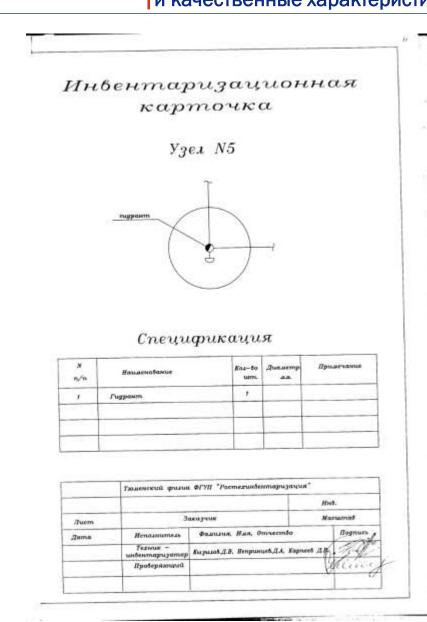
Спецификация

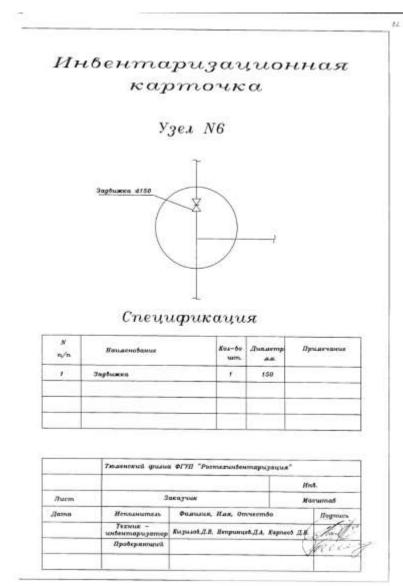
n/n	Нашиенобание	Kus-Ba sum.	Диаметр мл.	Придечани
1	Гидрант	1		

	Уюменский фили	ФГУП "Ростехинбентаризач	time.
			HMB.
//wem	-30	жаучик	Macwmat
James	Исполнитель	Фанция, Ная, Отчество	Hagwark
	Техник — имбентаријатор	Кызылоб.Д.В. Испримись.Д.А. Ка	prest 1.8
	Проберяющий		Miller

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

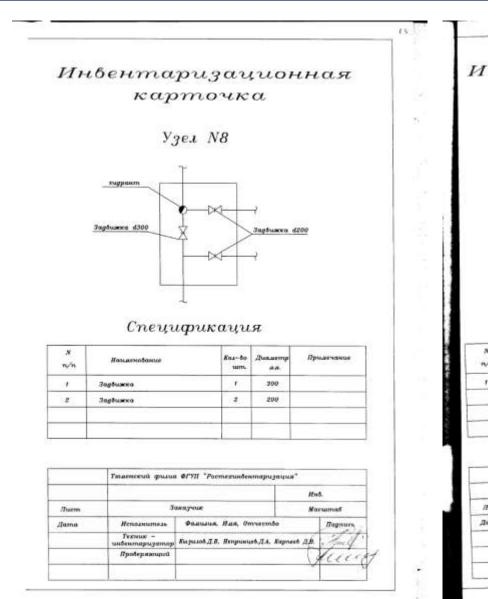
Group

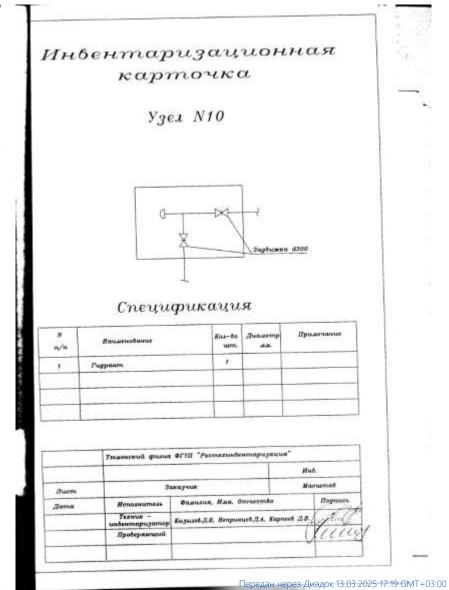




Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a

Страница 135 из 176 Financial Consulting





Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (76/109)



ФГУП	Российская Федерация "Ростехинвентаризация" Тюменский филиал
Техни	ГЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
бласть	Тюменская
район	
город (пос.)	гп1 - улица Алебашевская, 19
улица (пер.)	гп1 - улица Алеоашевская, то
BBEAR S	HO B OKCILIDATALLINO LICENSE AND LICENSE
	енный странтельством мітежт

NeNe n.n	Наименование	Един из	2006r.	20 f.	20 r
1 1	2	3	4	5	- 6
- 1	Протяженность газопровода:	n.w.	406,50		
277	А. Протяженность надземной		7.03(0)		
	прокладки:	n.m.	18,30		
	B TOM SHORE				
	cranь Д=20	B.M.	0,4		
	сталь Д=150	n.m.	12.6		
	crans Д=57	ILM.	5,3		
	Б. Протиженность подземной				
	прокладки:	n.m.	388.2	_	-
	в том числе				
	полиатилен Д=63	D.M.	360,0		
	сталь Д=57	n.m.	3,6		
	полиэтилен Д=160	PLM.	21,0		
	сталь. Д≈159	n.m.	3,6		
		_	-		-
2	Количество задвижек, кранов	97	2		
	заджения Д=50	UT.	1		
	задвижек Д=150	WT.	1		
3	Давление (Ру)	МПа	3,000	-	-
77	Manage Mark	Mffa	0,000	-	
_		_	-	-	
			1,31; 1,36; 1,37; 1,38;		\vdash
- 4	Глубина прокладки	М	1,42;		_
- 5	Колличество переходое под	_	-	-	-
7.77	дорожным локрытием	urr.	3		
	Д=110	М.	44,00		
6	ΓΡΠШ-13-2HV1	WT.	1		
	27 THE 24 CO. 12 THE				
		_	-	-	

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

Страница 138 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (78/109)

NeNe nerrisox naction	Наименование газопроесдов	NATIONALITY (MANAGEMENT)	CROSS LECTURAL SECTORAL SECTORAL	200- 200- 20076 8 n.m.	JOHN METS E MAI	CONT TOTAL CONTROL CON	rigida)- recorcies, (ductiver) (geom ga registar	cpsp. poped oper crys- Sw s regas	;
_		1	4	-		7			99
1	гизопровод	ines	sec your.	0.40	. 20	2	70	30	0
_	rasonposog	trare.	secptors.	12,60	198	. 0.	30	30	0
_	наопровод	irrara.	98C 909.5	5,30	107	0	=	30	0
-	гамогровод	THE PROPERTY AND PARTY.	mineral.	210,00	65	0	90	10	9
	гизопровод	\$18.5g	because.	3.00	BT.	- 11	- 30	. 10	2
	rasoripoena	THEFT	namer.	21,00	160	9	10	20	- 8
	rasonposoA	-5796%	BECYLON.	7,60	109		30	30	0
	газопровод с дор, покрытивы	50007100		14,00	110	0	50 80	50	0
	гилопровод с дор. токрытиям	constraine		14,00	_	0	50	80	
	гваопровод с дор. покрытикм	nanerome	TOPMOT.	16,00	150	1	-	-	
-		-		_	1				
-				-					
-									
							-	-	
						-		-	-
					-	-	\vdash	-	-
				-	-	+	+	-	-
			-	-	+	+	+-	-	-
		-	-	-	+	+	+	+	
		-	-	-	+	+			
_		_		1					
-									
_									
_							-	-	
				-	_	-	+	-	-
					-	+	+	+-	1
			-	-	+	+	+	+	-
		_	-	-	+	+	+	+	1
			-	+	+-	+	+	+-	
			+	+	+		+		
			+	+	+	+	_	1	
				1.0					
-							- 1		
				12.					
								-	
			1					1	
									(3)

See and	ļį	23	119.24	60,69	15.25	SERVICE SEE	251M.72	100,000	15 00	1000	-										1	SUBSEC.	١	l	l					١	1				
6	-				L	H	F	ļ.	4	4	1	+	+	1	H	_		H	Н	-	+	+	+	+	+	+	1	H	H	+	+				
1	ģ S	11			۰	۰	٠	t	t	+	+	t	+	+	H	-	-	-	H	+	+	+	+	+	+	+	+	H	+	+	1				
And a second	ļi	10	1079	177.36	34.46	1004.34	11.11		TO STATE OF		1000	100										1108.88	1		1	1				1					
1		R	0.40	12.00	178	0.000	1		0	1	-	14,00	18,00				L	L				Hoose	1	1	1	1	1	L		1	4				
	1	2	12.16	40.00	91.01				27.50	100	178	27.5	178			-								1	1										
-	4.5	,	1000		1000		14811	UNI	1,4070	4039	1,4578	1,4373	1000	1	t	t	t	t	t	t			1		1	1	T	T							
	100	L	+:		ì	ì		uuk			- Inne	1998	1	+	t	t	t	t	t	t	H		1		1	1	†	Ť	T		П				
- mandana	600				100		104 15	1.00 1.39am	1,007	1,00,11,	122 1,3885	100 1000	101	1	t	t	t	1	t	t							I	I	I						
	i	1	+	1	1	1	1									I	I	I	I								1	1	1		L				
ę,	1 = 1	t	1	800	10.00	100	6,62	400	11.79	15,38	1111	171	5.65			1														L	L				
-	_	+	+	+	-										1	Ī	1		T	T									1						
:	11	1	=	101	b	101	ij	121	Ħ	100	1	101	5						I									1	1	L	L				
2	ŧ I	1	=	R	n	ń	п	n	n	ñ	1	1	R					1	1	1	1	1		L				4	1	1	1	1			
ar-den	-	1	-											Ц				1	1	1	1	1	L	1	L	L	Ц	4	4	+	+	-			
ī				AGISBA	augment.	-	102000	ACCESSOR.	100,000												1								1	1	1	1			
soscoti.	ıį			*	0250	100	8900	1.00	20.00	2,000	10000	1	1																						
grants	i			В	181	10	8	1	1				1																	1	1				
Distribution			-	-	- Parity	1			100	- COLONIE	4	Control	Agent none	-								1		1											
ľ	11	1		9000	9000	1	1	1	8	100	1	R	602										1	1	1	1	1	1	L	Н	-	4			
				-	Tata popular	appropriate a	Cataloguesa	rasomponos	rasshprotol	resorpoint	resorgonos.	газопровед с дор, педытнем	газопровод с дор, прерыпаем, 200	изапровод 0 дор, покрытивы																					
	1		1	-										22						1								1							

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

Страница 139 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (79/109)

		IV OF	щая стоим	ость (в ру	блях)			2	востамл.	4	- 5	6
			autoria de l'accesso		BCE	70	1	CXMMI	09,10,06	6/w		
HEX	Инженерны	ие сети	восстановит.	действит.	восстановит	. тинтойод.	-1-					_
06 BC	оостановит. стоимость	действит. стоимость	стоимость	стоимость	стоимость	CTOWMOCTH		*				_
		202854.30	-	-	200904,30	202854,30						
17	302864,30	202894.34				-				-		-
\pm												-
-						-						
+				-	-							
		-						-				
+					-			_				
			-									
-						-						
					-				-			
		_										
		-							-	1		
										-	-	
	_ октября			6	hisur	(Кызылов Д.В.) Карпеев Д.В.						
		_20r. _20r.	npo Har	верил	8 10	Juin						
		_20r. _20r.	пра	верил	8 10	Juin						
/. Оті	метка о г	_20r. _20r.	пра Нач щих обсле	верил	8 10	Juin						
у, Отг	метка о г	_20г. _20г. последую	пра Нач щих обсле	верип боро дованиях	8 10	Hiller poor						
V, Отг дита следля	метка о г	_20г. _20г. последую	пра Нач щих обсле	верип боро дованиях	8 10	Hiller poor						
у, Отг дата следов	метка о г	_20г. _20г. последую	пра Нач щих обсле	верип боро дованиях	8 10	Hiller poor						
	метка о г	_20г. _20г. последую	пра Нач щих обсле	верип боро дованиях	8 10	Hiller poor						

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

Страница 140 из 176 Financial



			(реестро		ни права собственности		
ФГУП	¹¹ Ростехинвентаризация ¹¹ Тюменский филиал		Area same	Повые понименными учреждения предприятия али организация	Документы, устанавленниция прово добственность с учаснымом вем, котда и на вакие Ма выдаже	parence prisone rips prisone ri	Floatess area. Oncertification applications of a
ехн	ический паспорт	Γ					
на	канализацию	29					
<u> </u>	Тюмень						
(пер.)	Муравленко - кп1						
	Espannae no lles Est po en e 1100 w farenoges of some						
	Tofananges Africk	1 .					
	Недвершения строительством	-					

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 142 из 176

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (82/109)

2. Общие сведения

ı n/n	Наименопание	Ед. измерит	2006r.	20r	20.,,r
1	2		- 4	- 9	
	і Коплектор (протяженность)		-		
1	а) из стальных труб				
2	б) из чугунных труб				
	н) из бетонных труб				
	г) из ж/беточных труб				
	д) бетонных труб				
-	н) из асбестоциментных труб. (6/н)				
	п. Канапизационная сять	м	641,70		
	а) из нерамических труб				
	б) из чугунных труб				
	и) из бетанных труб				
	г) из ж/бетонных труб (б/н) ф500	M.	474,10		
	d1000	M.	3,70		
	д) бетонных труб				
	е) из аобестоцементных труб				
	ж) из стали				
	а) на полиотилена d400	м.	29.90		
	d630	- 44	134,00		
				0	
	III.Про-ме устройства				_
	а) кол-во смотровью колодцев	win.	16		
	б), кол-во смотровых камер				-
	в) кол-во домовых выпусков		-		
	г) кол-во задвижек				
	- 300 810 1 0,000 5				
			10		

Определение износа недоступных осмотру трубопроводов , футляров и др.

pira	Н участи	Нарманскания трубопроводов футгиров и из хир-кв	Дишетр труби і д.	Условия проетадия	Хар-на прета	Open Open	Open seek	норек српе Сред	NIHOCH III
4	2		4	1	8	.7	. 1	1	10
	186	Труба канализационная	d=400	подземная	anue			30	0
0.10/5	mrt-Asi2	полиэтильновая Труба канализациончая		Covernous d				50	0
ER.10.00	MQ NO	железоботонная Труба канапизационная	d=500	подземмая	enna.				
06.15.08	SECURE	желегоботонная Труба канапизационная	d=500	паниявал	епаж.		-	50	0
10.10.00	A44-105	попилименовая	d=630	подземния	SMAK	-	+	50	0
10.10.00	(estate)	Труба көчөлгизациомная железобетокняя	d=500	лодземная	влаж	-	-	50	0
200,100,000	ANENE	Трубе канапизационная железоботонная	d≠500	подземная	enox.		-	50	0
28.10.16	DITAME.	Труба канализиционная полиатиленовая	d=630	подземная	влаж		1	50	0
	And start	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	@78#.			50	0
(0.10.00	1	Труба канализационная жельзоботонная	d=500	подземная	впаж			50	п
09.33.06	Australia.	Труба канализеционная	d=630	подземная	влаж			50	0
-00.10.0E	SWID-WITE	Труби канализэционная	d=500	подавиная				50	0
(9.11.06	NHAM	Труба каналозралиныя	1	nodsewas	1			50	0
des recom	Au12-8413	железобеточная Труба канализационная	d=500	1	-			50	0
19.10,06	ANTS-NATA	полизтиленовая Труба ванализационная	d=630	1			+		0
00.10.00	Nonalest	Труба канапизицияминан	d=500	подавмузи	епан	-	+	50	1
.08,10.00	1015-04TS		d=500	подземная	enaw	-	+	50	0
38,12,14	Anno-Nerr		d=1000	2 подземния	мтан	+	+	50	0
	-		-	-	+	+	+	+	+
	1		-	-	+	+	+	+	+
			-	+	-	+	+	+	+
			-	-	+	+	+		+
					1	1	+	-	+
	1							-	-
				.0					
					<u> </u>				
-				11					
-	-	-							
						_	_		

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 143 из 176

ца 143 из 176 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (83/109)

-	4 CO-07		I		I		-	I	1									-							Europe 1997	Deskria	E E																					I
×	MACON MACON	F						1										1	1	1		L	L		2	A S	коноси	E			L	L	L													Ш		
1		-	1715.77	242.36	D004 TI	145.94	3271.29	048.13	DALF	374.54	2716.09	397.13	50,890,00	828.23	2011.75	431.81	701107	431.69	4000.89	117700	2020.48	1748.29	3648	11899.75		Co. Dr.	940		390.72	MILTO.	1000			0000	1343	450.00	21.00									П		40,000
	÷.	8		0	-	0	0	0	0		h	4		0	0	-	-0	-	-	0	0 0	-	.0			ı	÷ 9												Г					T	1	П		Ť
the state		H	17572	202 W	SPACE.	346.94	MUNI	54813	52.5823	374.54	2715.09	387.73	2000	88.73	2011/28	45131	2851.80	421.11	8000	27.60	219.41	1741.36	Metal	35899,75			(in	_	100	100	0.00	1		2000	alest	200,000	81.00											
Spr 40	_	Ħ	-	20.00	40,00	è	46.10	46.10	21.00	20,76	_	-	-	0.00	18	-	000	W No	6130	91.00	000	100	1		1	1		-	-	0.10	20 10	-	+	-	1	-	+	H	t	H			Н	+	+	Н	+	Ť
_		6	-	+	-	8	16.00	11.88	Q.	11.83	_		-		_		46,22		25.52	-	-	-		-		000	1 1	-	-	+	+	+	+-	+	+	+	-	+	H	H	Н		Н	+	+	Н	+	+
Sients Sients	_	1	41.00	10	70.98	0 11.69	-	-	n	-			4		-	-			-	-	-	-	+	-		6 ;	_	-			-	-	-		-	-	-	-	₽	H	Н		Н	+	+	Н	+	+
	0000	함	1,40%	1,401.6	1.4074	1,4004	14014	1.6014	1,4014	1.4076	1.4574	+4004	1.674	1.4014	14014	1.4114	1,4004	-	-	1,4014	-	1.4074	1,400	1			900		14014	1,4014	14014	1	1 100	1.400.0	1 4044		1 4014											
	90	#	1300	1 3585	1,3665	1,3685	1,3883	1,1685	1,005	1,1685	1.3886	1.1666	1 1000	1388	4 3000	1.3686	1,3885	1.3585	1388	(388)	13865	THE R	1,3661				400		1,3625	13811	1,000	1000	1	1388	1													
	2	ğ.	74	*	35	23	ž,	4.0	28.0	3	40.4	:	10.0	17	30.0	+	124	4.0	42.4	24	110	2	100	2	1	COM	1 8 9	H	40.4	17	2		17.5	9		:	:											T
_	- 5	-	-1	2	2	1	٠		-	1	1			,		3	2		2		1	1		=	88	8	1	H	¥		*															П		Ī
	1	-	ts.	2	2	0	4	40	26	D	8	1	9	3	1	1	4	ħ	9	ū	-	-	4	ii.	24	2	99		÷	b	B	1	ē	8	4	1	1	8										
3	100	+	111	22	#4	22	I;	R	17	1	1	1	1	. 3	1	1	2	11	E	10	ħ	11	4	te .		_	1	H	17	E.	15	1	4	8 1	i i	1	10 1											
	Special Specia	-	4034	*	STAK	1	80,08	2000	****	1		1						1	ŧ	artes	100	****	100	1	2 1	1	100	H	more	ž.	-	ŧ		1		1	-											
	100		- Common	-	appenda	and passed	militarion	Action and				and desired	-	10000	20000					- of tensors	-	to the same of the	todomeda	sutment	4.Определение стоимости сетей канализации		1	H	to brances	colorese	Totales	- Constant	To farment	- Charmen			mineral	200										Ī
Confinent	-		8	4.65	434	15.7	444	187	100			nye	100	210	417	100			173	628	2.75	123	2.54	174	9 9 9 9	Chyllens		Ħ	600	900	P	6.38	547	180			2 1	919	T	Т				П	T			
,	F A		207	909	200	900	200	923	1			00	B	900	900	8		100	8	833	R	8	908	900	depe		¥ £	Ħ	000	200	1	630	and a	000	000	8	901		t					П	1		П	1
_	-	_	5000	non	98	9	1	Y		100	W.	9	8	99	4	SQL.	100	9		Ŷ	1000	1404	ï	¥	Comp	_	11	-	8	8	u)u	u la	¥	ų	1	2	ş ·	2	T	T							П	1
-	1	_	9000	-	1000	No.	2000	9000		agg.	900	9000	2008	2000	3006	5000	NIN T	200	1	900	2000	3000	2008	2000		_	1.	-	5003	1000	1	1000	N	3000	100		8000		T	T							П	1
-	-	-	1	1	1	1	1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		i	+	#	5	100	9	1	1	1	1	1	1	1	+	+	+	-	1	H	+	+	\forall	+
Districtment of the	Sylpotechia (managed)	The second second	Toda sasmitteen	toda cavatriacom	Toli commission	-	and the street state			Dyle sales sales	Torice same numbers	CyCle Agent Ambient	Data-savenas-and	Dyle street makes	Spide sames	Taple tangetimen	Taria services	Trych cheertamin	Applications and	200	fault stemmen	Dyda spent man	Sylls resembled	Tyris an extension			Appropriate (all the control of the		Spills on waters game	lyd overhoods	Sylve eventure pur	byle seathanto	Spile co-marked spile	Spills same same	Digital and stranger	Cycle description	Spide sanchesember	Sylvanian Sylvanian										
22.00	intern	pagent	- Contract	tarion.	Cartae .			-	00000	Spirate.	101-160	MISAM	Arsaul	Application of	106.007	Saltant Saltant	140.000	weves	N8.469	den de la constante			Anthorit	3811.0412		H re	(Tabe)	H	SHIP SHIP	misters.	NIC SEL	ALC: NO.	(M14.48)	Saletan S	411415	A 14 A 16	Seit. Sat?	200										
T			1	20	1				W 1100	11/18	2011	20.00	B 10.00	M 10 M	MINIOR	20.00	10,00	20.00	10.10	2 1	00.10.26	M. Agod	90'00 80	1100			į		0020	10.15.00		101111111111111111111111111111111111111	100				97119	E 0									П	1

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (84/109)

-550000					BC	ero				Barra		_
В ценах вкого года.	NICOTA CONT	AMRCTENT.	X000TaH09PT	permen.	восстановит	действит		Мі на порядку	Hameropareer	00010010400	Macauradi.	Homes
наэф-г	птоммость	споимость	CTORRORTS	crowwoch	стимность.	- crossocra -		1	- 1	9		+
2006e ;		3	4			1		1	Подн	09.10.06	7:500	
20000 . KH28,95	2118904.15	2118904.15			2118904,15	2118904,15				- 3211113		
-		_		_								
			-									
_			_	_	_	1						
				_	-							
							*5					-
							ű n					
						2. L1-						
- 09 -	олтибря	20062		Испалнил Кар	жее ДВ (С Непрежите ДА	The fire						
-				Испалнии Кар	жен ДВ (С Неприцев ДА	Juft -						
- 09 -		2006e. 20_e		Испанния Кар Проверия :	Ocea AB (S Henpmapa A)	fragings curf						
-				Испанния Кар Проверия :	One of As (C) Henomore As (fill)	for for						
-5				Испанния Кар Проверия : З С	Menomenta (Still)	Jangaryor Jangaryor						
-5	•	70a				the grant						
	•	70a	оследующих			the great of						
	•	20 г. 6. Отметка о п	оследующих	обследовани	NX.							
дете	•	20 г. 6. Отметка о п	оследующих									
-	•	20 г. 6. Отметка о п	оследующих	обследовани	NX.							
"		20 г. 6. Отметка о п	оследующих	обследовани	NX.							
дете обспедов		20 г. 6. Отметка о п	оследующих	обследовани	NX.							
дета обспедов		20 г. 6. Отметка о п	оследующих	обследовани	NX.							

Bara Количество листов DISTRIBUTERAR 09.10,06

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (85/109)

is n/n	Условные обозначение	Расшифровка условных обозначений	Uner	Примечание
r	H=1.75 / = 6.2 Nyayar d=100	Канализационная сеть	Коричневый.	Virgings-Earth
	-8-	Колодец	4/арныга	
_				
_				
_				
-				
-				
-		-		
-				
_				
-				
_				
		=======================================		



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

Страница 146 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (86/109)

Российская Федерация ФГУП"Ростехинвентаризация"	15			І. Регнетраци	и прапа со-	бетвенности	
Тюменский филиал			N: n./s.	Субъект прине: для гранцам фильпала , эния , отчестию , али передечноских энц - переменения на Устану	nemp),	Привопритыруванская документ	Ф.Н.О. и подника мира самостильствую само приниваемы манеля
		ħ.					
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ		A I					
APPENDENT MEMBERS (EDMONT)							
положенного по адвесу:							
улица Алебашевская 19	-						
	2						
веский паспорт составлен по состоянию на9 октибря 2006	j.						
есьий паспорт изготовил (a) Саукова О.В. Сосуба	5						
есіяй паспорт проверил (а) Вагин А.Г.	6						
Общем рекометрумровки. Разродивани не ур- Пивано Денаргамента градостроительна полутина Адменитриски и Тамени 1	Oyerca						

21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 147 из 176

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (87/109)

			L Pe	гистра	ция	прав	a cot	Ствен	ност	ги				_ 1		IV, Общие сведения			
,	HOR HAD	ARMONDANING OMR HOH O	у-фенди	100 mm	Докуман ботання	HTML YET	Redstree Yearsteen	SOCIETION PER	реве огда и	/LOFWIEGE	участия общей	ENVAR	Odynera-Itel	973	acceptant .	7010000			
		Jen Heart Co	,,,,,,,,,,,		100	18 1050	N/ N/ III	Charin		soficie	WHYDOS	10,86	ATMINIST'S	a(ge	иство мост диоциость)	по надменянию (торгово одменнистратива	HDE)		
-	_			-	_	_	_	_	-	-		-		-			_		
															E).				
-	_	_	_	-	_	_	_		- /			-			40				
				_			_	_					_		. 0				
	Ξ																_		
														1/2	V. н	счисление площидей и объемов пом	exceeding a	ях частей	
															Намизиования здания в экс частой	 Формуты для лидочета площидей по наружному обмеру 	Ппоции (м		Объем р
		1	Эксп	ликац	ия зе	мель	ного	vyac	тка - 1	KB.M					2	1	EB.)	5	ryt) e
			anaurre)	escondi.	SUMP.	zmożile		1,500	271.55	08810111	_			_	Торгово- пдиминетративние	134,51*112,35+4,40*73,105 12,59*24,2+2,10*2,01+4,20*4,305+4,31*4,300+4,5*4,3 60*4,25*4,250+4,30*4,342*4,31*4,280		100000	100000
-	noute y							Henetyp	$\overline{}$	or extensive				- 15	Торгово- административное	7,64*10,46+16,14*17,44+8,913/0+(7,71+8,22)/0*3 8,18		11,02	163245
-	фили		rpoen.	2001120	84. 00	al/reme	+620	npo-um			_					R,15	384,7	5,60	2154
_	_	-	15305		+	_	+	_		-	+	_	_	-		1,30°5,75+3,25°3,78+1,30°E,15+1,40°1,30+1,30°5,30+3	-		_
	Ξ														финцо	,30%,06-3,80°3,11+(2,18+6,42)0°3,32°3+3,48°1,30	106.8		
_	_	-	_		4		4		4									1	
_	_	+			+		-		+		-								-
					\Rightarrow				\perp										_
		_	_	-	-	_	_	_	_			_							_
				агоуст	гройс	ство	поме	7 1200 1200 0	я - кв					_					
+	-	- "	OF REMARKS		\dashv	1,	7	Emma		Fance	settin.	1	гифты	100					
	or T3U	mmarsh denmarsh	a Will	029-60		WOORDHOO!	anus ropen Seferialis	WW SETTINGS	CENTRAL SERVICE STREET, STREET	A/THIGHBOOK	MIN TASON	especialis	aicous						
1	10	F. S.	1			1	11	8	8.8	1	1	ě	8	77 A					
	127.2	+	11		-	4327.20						4007.20							
32	1																		
327	1	+	+		-1	-				\vdash	-		-	- 11					
327.	Т		+ - 1																
1927	\pm					-	1					1							
327			\Box		\rightarrow	-	_	-	-	-	-								
1927.0					1														

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

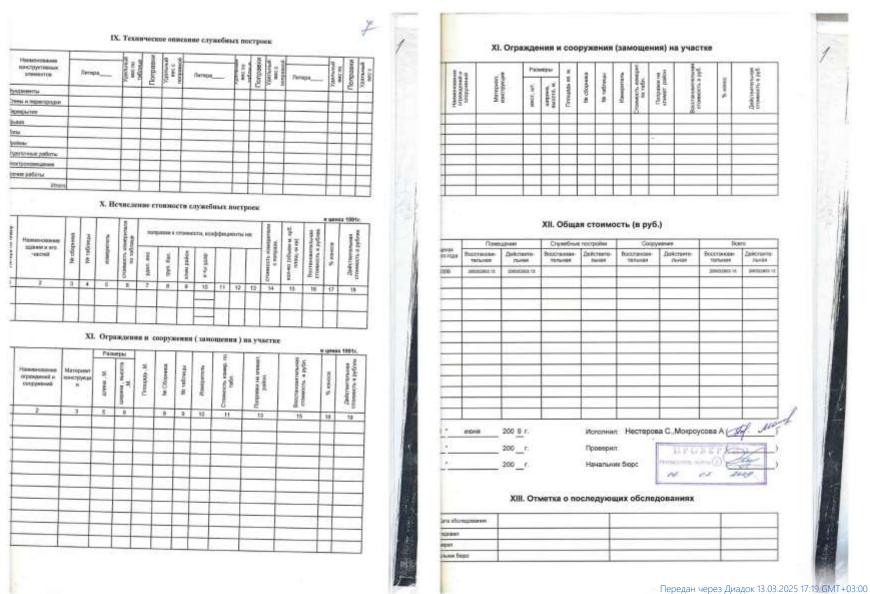
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (88/109)

	Литера		Гад постройки	7.00		Число			2		nautonaune n-cryptowau	-			123		9.0			10	1	7.7			- 9.	1	1.
на капи	альности		Вид внутренней от	гделия	1	rpocts	N.		_		Patricia		Dirittpe	-	Take Take	ll little	Man age	Литера	-	100	l.	New Park	,	vnepa	Spirate and a	1	Vanna sec.
_	_					0			786		EMINTS EN INDATESTAL	+		-		-									1		
		Onecase	(2.1 10.00	anaugeu	ay secy a %	DIEM. SPEK		D01/01/01/01	мянох	n %	Iparim a	-													ŧ		
констру	CRAHEN KTHENLOX EHTOR	вонструктивных элементов (митериал, жонструкция, отделов	Техническое состояние (осадки, траццены, поль и	00000	8	конструктивн.	10 to 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	d) Haddid y soo	816	Dassers	meson patiens	E													F		
bites	entos	и прочии)	r.n.)	100	SOURCE A SOURCE	8	ŧ	9	300	od o	gooteesseen markens	+		-	_												
	- 1	50		7,000		1		0000		10	Mro							_	_			-	-	_	+	Н	
					Dang	ustr,		ž.			1000	_		-		- 1		_					_				
	2	3	4	5	5 1	7	8	9	10	.11	поточения иструктивных	T.	amos		100	1	11	9000		8.1	-	1:1			3:	1	9 11
	ANDHTHA NA IA VIX	ж/беток ж/б кыркас, металга с		44		44,0	-		+	\vdash	interest (100	1.			- 4	# 1	- 1	Thropa,	-	181	2	9.8	- 14	пера	100	7	100
	и отделия	улепеп.		14 8	1	8,0	-	-	-	-	SECTO .	\vdash		-													
O) maps	чердач-	меничленобетан				1			+		у теригородии	+		-	-	-	-		-	-	-	_	_		-		
Ę	HOR.	ытыпп дос		4	1	4,0	-	-	+	\vdash																	-
8	STEDIOL.			_	_	-	-	-	+			\vdash		\rightarrow	-	-	-										
Ž.	надпод- вальн										Prove pateria	+		-	+	-			-	-	-	-	-		+	\vdash	_
- 6	4119	митая кроаля бетон, плитка.		5	1	5,0	-	-	+	\vdash	STORES NAME OF														+	\vdash	_
D	mi	пинолиум		3	1	3,0					<u>і работы</u>	-		-													
40 H	оконныя	2-е створные		2	1	2,0	-	-	+	\vdash	Http:	_	_	-	_	-	-1				_1						
5.3	дверные	простые, филогналью			_	_		-	-	Н	VIII He	числ	eeme i	посета	100000	осны	0 m. pt	ействител	ьной с	топы	юсти	3,0000		го частей			
нутранс	ен отделяв	липоскартон,обом, окраска, плитка		2	1	2,0									ET						1	8	4		MINNEY S	991 ru	ga .
	отопле- ние	ects.									Hamenosswa	1	3	2	9	Perpe	HM1 8 CT	DAMOCON, NO	ффизии	THE RE	-		11	11		1	100
	водопро-					1				1 1	Market wiere.	dogs	9		180	2	4	1 1	П	Т	\neg	1 1	47	No.	181	1	i
5	дод есппенен	ecrs.		0		6,0	1		1			2	#	1	8	1	u u	000 ma	ы	П	- 1	9=	21	8.8	2	1	ì
Устрейс	LEFOR	90%			1	-					-				1	2	-	W.:			_	E	1	4 E		Œ	8
ž.	г. водо-	ects.									101300	gee.	4		1	7		U 10 1,357	11	12	13	14	12	15	37	ti	8
OTB	ванны			-		-	1				(presectories.	1	4	elia, 1	1,00 1,	990		1,426				21.30	155289	3527966,67		28279	90.67
g.	электро- осины.	ecn		2	110	2,5	1											-	1				11.27.25				1000
8	OSRSb	ecn		8	- 1	8,0	4										1			1	+		_		\vdash	_	-
ă	тепефон вентиля-			-	-	-	1						\vdash	-	-	-	-			_	4						_
a	UHR			-	-	-	-																				
							1												I		T						
Прочи	работы	6Cfb		100	1 X	100.0	1	-												+	+	_	-		\vdash	_	-
			MTOTO:															100	1 1	- 1							

Страница 149 из 176 Financial

Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (89/109)



21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 150 из 176 Financial

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (90/109)

	эксплик	КАЦИ	Я К ПЛАНУ	ОБЪЕ	KTA H	ЕДВИ	жимо	сти		
		Т	1		-			нему общен	Ametu r. 10.1e	Mesos
MARK THE	Этак		Plansheses Vaccosi	1000	11	1 15	6	d - 1 - 1	1 .	41
_			nomoupees 2	Ofue	1 88	COORSESS NAMED IN	188	Total Barbar	128	180
	- 1	-	4 3	- 61		8 8 8			1.6	-8
MARKET IT	Первий этак		Лестични	25.56	1	1 0		10	11	- 5
884677 P	Depault yras	13	Recrustoige	146	-	+	-	2.10	20,16	_
*****	Person area	2	- Bost (Yorken)	-	-	+	-	6.86	8.80	
4000		-	WALCHOOSELPIN	41.08	41.00	-	41.00	5,50		
10	Первый этри	2	- Andrews	1.20	1.20	1.00		5.50		
	Перена учря	31	NICHAR NICAM	34.60	300	24.90		5.80		
	Первый утак	25	S Kopanjop	9.31	9.30		1.36	840		
	Первый этак	25	Neocompoun	20.00	EM.	22.00	_	648		
magt fit	Парвый глан	33	Kodiesor	7.76	7.79	7.70		1.01	-	-
need? To	Первый уган	28		17.96	17.00	-	-	-	-	-
	Персый этак	29	-	-	-	27/80	-	3,00		
marr 1				14.20	14.88		11.50	5.50		
-	Первый этак	30		100.00	106.00	166.00		8.86		
100	Первый гласк	21	Kose-stre capersu	5.40	5.46		5.40	8.80		
	Тервый этом	32	Пост окраны	9.99	8.80		9.90	1.50		
Tin	Терений итак	33	Researce	18.10	18.10		18.16	4.00	-	
Ties	lagened mass	34	Коридор	7.56	THE	+	7.30	-	-	_
HCT File	Name (September 1999)	35		8:00	6.60	-	-	8.80	-	_
100	eprod oraș	36		-	-		4.06	6.00		
	legació price	30	CARL COOK TO A CO.	14.60	8.10		9.12	5.00		
-	lopeud max	36	Mapawetrep	3.42	9.40	9.40	-	6.80	-	-
The	agreed store	29	meete		-		-	5.60	_	
400		-	INVEST.	8.80.	0.00	0.00		6.5C		
	првый этан првый этан	40		39.71	25.70		BLW	6.56		
Пер	abany ours	42	Ceras syoul	24.60	24.10 28.10	24.50 29.50		1.51		
PROT Plep	rptuli Hax	41		16.52	16.30	16.00		1.00 0.00	-	
OCT Tep	ериый утик	44	Kapacap	2.80	181	11.70			-	_
-	towed man	45	-	_	-	_	2.90	5.88		
400		-	Caryana	13.40	12.60		12.46	5,80		
140	point fainth	40	Moposerusas	29.90	29.98	29.80		6.60		
-	dwy turk	47	SIMILER	41.0	92.81	12.60		1.10		
	gene max	46	Моровильная : намера	12.20	18.80	73.81		0.00	1	
	Serie print	45	Кормдор	11.40	11.40		11.40	6.50		_
Fleps	penal stax	-	Katheerr	min	20.20	ne l	-	-	-	
Tage	presid organ		Officer	-	-	-		5.50	_	
-	poul year		Vegozetine	10.86	10.86	10.86		8.50		
-			самира	19.60	19.00	18.60		9.30		
Teps	poul store		Коридор	83,08	R2.00		10.10	140		
_	providi attans	-	Морозельная превда	40.11	46.18	-86.10		6.6E		
	pausi prasi		Сатад теры Морозальный	18.91	19.80	18.80		6.62	-	_
-	HAN THE	- 100	измера	\$2.90	32.80	111.00		810		
Floure	more fives	57	Телофочны й изел	8.76	6.71		8.70	8.80	-	

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

Страница 151 из 176

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

mo-againes mins	CT Physical array	- 5	Водомерный	30.00	Toward.	-	1100	-	-	
000001		- 5	\$300	10000	30.60	-	(8.9)	-		
900	Первый отам	-	A Charles	60.00	52.30	-	13.30	1.0		
TED-KIMON	er -	- 60	SEMSON	12.81	10.30	10.05		1,58		
MHCE Idoxoe	Channal snak	- 61	No.	-	15.19		70,18	6.61		
proso-Apiese	Populat areas	62	esseps	-11.40	13.40	15.40		8.80		
STERNON SCHOOL	Ladamy same	63		17.20	17.00		17.00	1.90		
CLOSO STWAN	Первый отви	- 64	Коридор	10.00	82,88		42.60	1.60		
OHOLICE EXCED-BENNESS	Lindering Sudie	- 60		89.40	36.42		89.40	0.00		
TRICK	coporat star	- 64	PERMITTEE.	10.60	11:00	1630		5:55	1	
ргово-армен пивное	CF (Topesell 3198)	67		421	6.20	4.00		630		
07990-02mma	Гервый этан.	00	Moeraess	***	1.00	-	-	-	-	_
CTMBHOM STURO-ASSARRAM		00		630	0.00	-	6.18	5.50	-	
manoe munoe	Deput you	70	Mineral Control	8.50	6.50	-	6.60	5.88		
PORT-ANDRES	1000000000	-	замера	15.00	16.30	12.50	-	110		
TIONALE REFERENCES	Clement was	71	LEGS	87.79	57.70	87.70		1.00		
TARROS DYORG-EXTERNAL	Personal states	72	SET STATE OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAMED IN COLUMN TWO	7,61	7.86	2.00		8.60		
MRCH	Lockers town	73	USS.	TAS	T-40	7,41		5.70		
паўское ргово-адмени	Парвый этея	74	эдмера	9.70	870	8.70		5.85		
100400 (1790-3/248940	Littlerey Subst	75	Mooreess	4.90	4,00		4.00	630		
taknine	CHIRDRY STOC	716	Unic bucheroni	19.58	18.00	19.60		9.86		
091000-025MBRBC 0140-000	Depresid years	77	Life retrosse	31.66	21.66	21.60		1.50		
никове	Персый этаж	78	Моровельная	14.10	34.10	14.11		3.10		
oproed-agavese) (Televice)	⁷ Первый этаж	70	Lies подгатовая	82.50	20.50	02.60		8.60		-
фгово-адмене: Пивнов	Depart year	80	Lijes rombasis	19.00	15.30	19.30		8.60		_
THEOR STREET	Deposit gran	81	Kingwycop:	0.20	8.30	-	1.0	8.00		-
DITMO-ACMINING TABLESO	Первый эток	60	Мостин	4.20	4.30	_	429	9.66		-
proto agwining	Hepewil stor	83	Moreons	640	440	_	4.40	6.88		
proce-almess;	Regard state	54	Lies regramens	11.40	25.40	25,40	4.44			-
PERSONAL PROPERTY.	Depart year	88	Kyttenspeliet	13.29	mm.	13.20		8.80		-
MACRON .	Depart year	88	Морозальная	230	-	771	-	5.80		
MANAGE .	Deposit year	87	измеря Иоровичная		2.80	2.94		8,60		
CORD-AGMINIST		-	saveps	6.50	1:30	8.80	_	5.00		
PERSONAL PROPERTY.	Tripleson STER	-	MEANE	8.70	8.70		8.70	1.01		
HINDS PURS-GUIRRANT	Первый этри		Овощнай цех	13.70	10.00	12.70		6.50		
VIENDE	Первый этак	80	Lies	10.90	10.06	10.00		1.50		
миное	Ljebsenj stor	91	Moreum	4.90	430		430	1.30		
NOOG EEMMORT NOOGE	Depend stan	922	obecourronne irlex	28.30	1930	29.20		430		
Ондожни	Dispanië man	90	Моровичнии комери	18-95	11.40	36:40		8.80		
иракі кенчегіретеше	Depart area	14	Онграрован	25.00	35.00	23.00		5.00		
000		-		-5,44	-0.00	-0.00		2.50		
енистративно	Герецё этак	95	Kalings	4.30	4.22	4.80		8.96		
FDED MEGETTISTRANE	Depart stack	14							-	-
	4	146	Yharosowan	18.60	18,40	16.80		130		
Acros 100 scowner	Departed array	97	Норожения панера	17.00	17.80	17,60		1.16		
O-BEDWINNET	Поремій отри:	31	Moerasin	9639	16.75		15.70	6.58	-	

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

Страница 152 из 176 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (92/109)

											-		_	-		
Deposit	ange.	166	06+	HT.	10,00	11	10	183	8		-	LES .	_	+	_	-
Первый	918W	167	tation.	199	10.70	12	ÚW.	760.3	18.		-	139	_	+	_	4
Ceptual	-	166	Горич	rocki sen	087.99	100	0.20	8057	,23		-	nitt.		+	_	\dashv
Первый	-	163	Tape	mid Num	122.00	11	EM.	100	80		-	1.88	_	+	_	\dashv
Depart		110	Kroa	owen	111		.10			4.10		1.80	_	+	_	\dashv
Capital	-	171	Cary	ner.	188	1	190			2.00	1	5.86	-	+	_	\dashv
Deparel	distance of the last of the la	172	Tags	apo6	21,46	1	1,61			15.8	0	5.50	-	+	_	\dashv
Teposis	-	173	Tup	TRE GLASS	900-10	1	10.60	10	5.89		-	330	-	+	_	\dashv
Perpusi		174	Hac	oner .	8.90	Т	8.00			8.0	1	1.00	-	4		-
Depart		170	Kips	eyesi .	42.00		4.00			10:1	0	3.80	-	4	_	_
Thomas		176	Top	nex Supp	Y8.40		16.40	- 11	1.40		1	5.66	-	-	_	
CT Finger		178	Typ	ret	1.20		9.90			5.3	0	1.50	1	-	_	
	d prom	180	-	per.	8.40		8,40			5.4	0	3.30	-			
Nepar	é stan	181	+	rer	4.00		4.30			4.5	100	10	-		_	_
1 4744	é stax	182	+	PRIT	12.2	0	12,20			12	38	3,80	1		_	
	of store	182	÷	user.	18.79	1	870				12	3.66	1			
- Inde	v8 218/8	184	+	peranulii savt	46.3	0	44.05	1	14.20			3.50				
Arbon	più arrani	105	110	есибное	15.0	0	15.40			15	48	3.50				
repe		186	100	Acodina .	6.6		6.80				ALC:	3.00				
1 -4-	PRINTER.	107	15	account	9.0		3.06	T		1 2	80	3.50			_	
- mp	MR STOR	188	10	WEST STATE	2.0	0	3.80	1		-1	88	1.10				
Liebe	PRINTER	100	199	HATEL -	22	10	8.80	1		1	100	5.90				
2 sides	NAT STAR	190	. 15	удсобнен	7.		7.40	1			ME.	1.10				
1100	null print	1777	18	VALUE T	1	10	1.00	1				3.95				
1-44	112 S 112 S	19	+	pulle manual	-	ie:	7.60	1			1.40	5.80				
100	mail store	110	- 10	DOMESTIC THE	1	41	6.41		1.47	1		5,60				
Liet	Coult STREE	10	. In	режинадствен режинадствен	1 25	in	11.5	1	21:10	1		3.0				
1.00	SHARE STREET	-	- 1	DOMORRALISMO	1	50	1.0		1.00	+		5.0			T	
	any high	19	٠,	DESCRIPTION	0		5.0	-	3.80	+		3.9	5			
_	essit miss	15	- 1	DOMESTICATE	-	1.80	28.0	-	16.00	+		2.5			T	
111111	leng scan	-	-	DOMESTICS		5.10	15	-	16.16	-		25	-			
-	DENN OTEK	_	-	on nowward	4	180	111	-	-	+	11.84	8.0	8		T	
	provide accord	-	-	Кормаля Проможения	4	1.00	11.0	-	9.00	1		5.7			T	
-	pend ress	-	00	ное помещени Преизвода ГТМ	61	1.86	77	-	7.66	-		13	10. I	Т		
10.00	DEFINITE FRANK	-	ur.	ное поминале	AR .	-	-	20	18.2	-		3	0		1	
	pavé stak	-	02	ное помещия Проможить	2	8.39	1	-	7.0	-	_	1	80		1	
rest De	peak you	-	03	PER TOMESTO	93	138	-	100	48.8	-		1	10	-	\top	
De Paris	грацё эган	1	104	ное помоцен Производоне	940	16.30	-	-	4.0	-		-			7	
meet D	грації этум	1	105	nee normale	HOT.	6.81	-	80.	34	-	-	1	NO.		1	
mentor Fig.	diany kine	1	200	HOR TOMPLET	MR.	5.40	-	All	-	-	-	-	44		+	
neezi n	ореый ичен		207	AUR CONTURS	180	530	-	20	3.2	-	-	-	100		+	
n com	NOTE WATER		206	ное памила	OV.	2.75	+	31	3.3	-	_	-	80	-	-	
patronit p	named other		209	HOS FORMULE	200	\$8,60	-	1.60	28.		_	-	30	-		_
APPROX.	ервый этаж		210	Произкорт нея поняца		11,00	13	1,50	.91	46			-	_	_	

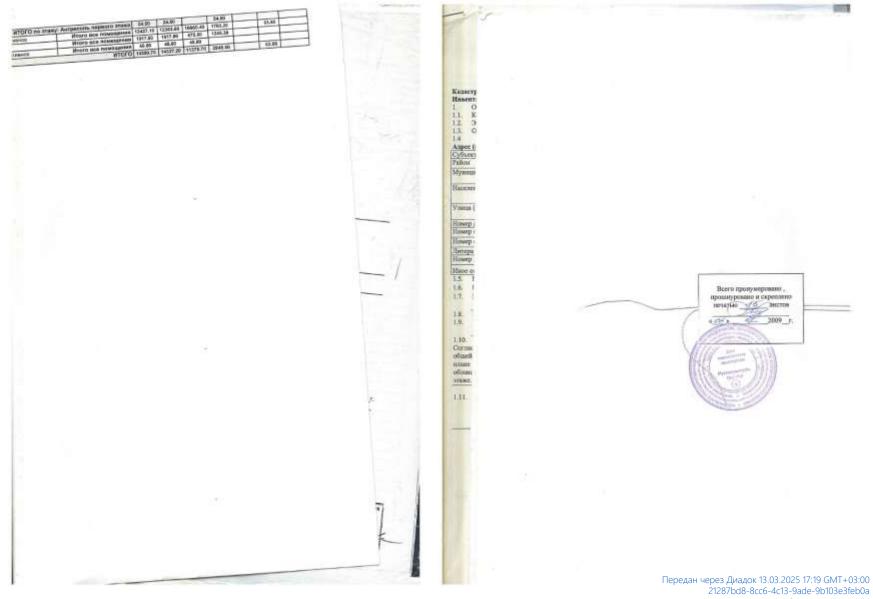


net T	bosts	IZCTARIO	1.99	1.0	. 1	111	Т		5/90	T			
271	420 FKW	MINERSON,	_	-	-	110	1		3.50				
212.	HOR ROH	BRIHMLION	-	-	-		1		3.90				
213	109 709	MINCHES	_	-	-	-	1	1.45	8.0				
214	Carryan	in.	-	-	-	_	+	1.02	1.6	-			
215			_	-	-	_	-	-	1.5	1			
216	DOM:	press	-	100	-	_	+	-	-	-			
217	CHYRE TOME	CITE	_	-	-	_	-	_	-	-	_		- 1
218	COLUMN TO SERVICE SERV	annual I	-	-	-	_	-	_	-	-	_	+	
245	Cryss	divon.	_	-	-	-	+		-	-	_	+	
220	Topro	Pic Hum	67.50	-	-	-	-	_	-	-		+	
221	Topre	nikur	\$3.49	-	-	55,48	+	10.00	-	-		+	
222	Freque	2984	12.90	-	-	_	-	_	-	-		+	
223	Cery	NATE.	36.51	1	9.50		1	_	-		-	+	\neg
324	Care	aut	12.00		T.60.		_	-	-	-	-	+	_
228	Carry	(MET	4,40		E.49		1	5.48	-	_	_	+	_
225	Carr	roeyt .	9.00		H 00			9.00	-		_	+	_
-	-	ceuil sun	91.4	0	10.40	94.4	40		-	_		+	_
-	_		24.0	0	34.20			29.20	-	-	_	+	
-	-		1.9	0.	1.00	3,4	ó		1	1.60		+	_
-	-		8.0		6.05	9.0	100			1.60	_	+	_
-	-	-	19.1		12.30	10	36			150		1	
-	n Div	And the second study	-	-	nic	- 78	80.			1.00			
-	9147		+	-	20,70			39.7	9	5.98			
23	50	200	+	-	-			1,		3.80			
23	ya jyta	оронеят	9.5	30	3,00	1	_	-	-		+	+	
2			. 10	.00	15.00	71	100		-		+	+	_
2	26 90	риципа	- 23	70	3879	L		88.	19	_	+	-	
12	-	all the latest and th	25	UII.	17.16	1	5.20	-	_	_	1	+	_
1	-	_	_	40	38.40	-3	E.40			-	+	-	_
-10	-		_	1.00	112.00			110	:60	5.40	1	_	_
-	-		1 1	4.80	34.80			34	.00	5.40	1	_	
-		-		139	6.33	T	9,78			5.40			
-	222 5	t0000000	_	100	3.80	1		1	300	5.80			
-	200	OHRESTOWN.	-	-	75.88		13,60	T		1.00			
-	244 5	parelion	_	8.70	570	1			170	1.80			
-	244	TOTAL STREET	-	-	-	-		1	.16	5.40			
	-		-	-	-	-+-		1	131	10			
	-	_	+	_	-	-		+	9.06	18			
	-		-	_	-	-	-	+	130	6.6	1		
	-	-	-	-	-	-	_	-		-14	-1		
	250			_	-	-	_	+	-	-	-		
	253	novelates	-	-	3.7	-	_	+	214	-	-	16.00	
	m			16.00	1	-		1	904.55		-	\$3.50	
	212 213 214 216 216 217 210 237 220 221 222 223 224 223 224 223 224 225 227 227 227 228 228 228 228 228 228 228	1	212 ука повершения 213 ука повершения 214 Сведчия 215 Сведчия 216 Сведчия 217 завятирования 217 завятирования 218 Сведчия 219 повершения 219 повершения 219 повершения 220 Торговый изи 222 Кондован 220 Торговый изи 222 Кондован 223 Сведчия 224 Сведчия 225 Сведчия 226 Сведчия 227 Търговый изи 227 Търговый изи 228 Сведчия 229 Сведчия 220 Сведчия 220 Сведчия 220 Кондован 221 Кондован 222 Кондован 223 Сведчия 226 Кондован 226 Кондован 226 Кондован 226 Кондован 227 Търговый изи 228 Сведчия 228 Сведчия 228 Сведчия 229 Кондован 220 Кондова	1	1	17 18	11	11	1	211	Toping	121	121

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

Страница 153 из 176 Financial

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



Страница 154 из 176

Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (94/109)

Тюмен			едерация арственного Унита - Федеральное БТ		ятия	
			область			
			41			
	TEVUIA	HECKN	Й ПАСГ	IOPT		
	IEVUN	TECKN	VI IIAOI			
	IEVUN	нежилого по	мещения			
	IEVUN		мещения		- 22	
оженн	ого по адресу:	нежилого по	мещения			
	-	нежилого по	мещения			
омень	-	нежилого по	мещения		3	
омень	ого по адресу:	нежилого по	мещения			
омень	ого по адресу:	ножилого по	мещения		3 2	
омень	ого по адресу:	ножилого по	мещения от строетия			
омень	ого по адресу:	ножилого по	от стрения от ст	cens. Pulpraidace	Bunktar	
омень	ого по адресу:	ножилого по	от стрения от ст	евия, Рипримітора и цианта тралострости шентертими ї, Тум	Bunktar	
мень	ого по адресу:	ножилого по	Объект резонструкт Педьио Денарт пастина А	евия, Рипримітора и цианта тралострости шентертими ї, Тум	Bunktta	
ца	ого по адресу:	нежилого по	Объект резонструкт Посько Допарт притира А	евия, Рипримітора и цианта тралострости шентертими ї, Тум	Bunktta	
ца	ого по адресу:	нежилого по	Объект резонструкт Посько Допарт притира А	евия, Рипримітора и цианта тралострости шентертими ї, Тум	Bunktta	
ца	ого по адресу: Алебашевская	нежилого по желе от предоставно предоставно предоставно предоставно предоставно предоставно по состоянию от	Объет резонатурую Письмо Дипарт (правития А. М. 1 Июня 2009 г.	count, Pusperaletone a materia spalacerpoort memory pusit is Too	Bunktta	
омень ца	ого по адресу: Алебашевская паспорт составле	нежилого по	от стрения Объект реконстуунр Песько Департ правтива Ак 1 Июня 2009 г. С. А.:Мокроусова А	count. Proposalizacje in sustantis rpalizacijosti sustantis rpalizacijosti sustantis rpalizacijosti sustantis signi ali ili A.B. Jan	Bunktta	
омень ца	ого по адресу: Алебашевская	нежилого по	Объет резонатурую Письмо Дипарт (правития А. М. 1 Июня 2009 г.	count. Proposalizacje in sustantis rpalizacijosti sustantis rpalizacijosti sustantis rpalizacijosti sustantis signi ali ili A.B. Jan	Mark	

	_			- 10	a merp	ация пр	ава с	оост	венно	сти				
1634	Clores	OS HISAMO MICTORINA	MERINA 14 10/01 I	P y-quar	sper o	Допументы, обстанавност на	ptranea e c yeass sieuws No	Personal Personal Personal	ee npeec nw. sonsa	e (100	весе учи ри общи Вствении		PARTITION	Os riesals craegeogeno ocra obracce
			_						7	+				
+			_							1		\pm		
\pm				_										
7										+	_	-		
					+		_			F			=	
										-		-		
			11	. Экс	пликаца	и земел	ьног	O V48	стка -	RM A				
	Пурца	th jobers						11111	тронии	4,000				
M M	de	ierron.	392	ровы	house	- CONTRACT	D+ 16004	npov		Vent In	1		_	_
				725#				- 576	-		+	_	_	-
		-	-											
							-		-	-	+	_		
-			_			-								
						+		_	+	_	+	_		
			_											
			1	Ш. Бл	агоустр	ойство	поме	щони	1R - KB	.Nt				
			irtse	renee	-	- 1		Barresi		Гано	онеби.		magn	u-sat.
	\vdash					20 10	11	100		2		1		
method	7	150	12	10.	2	1.89	11	1	F.(2) librorana 12) Estable	цегрууновые	SCEED ANDRON	Histografiane	atodesca.	(Nymes
metanananan	HET 194	TONTHERS STITINGS	endergrassis offithesis	NATE	1	9.0	20			- 5	19	- 5	1 1	100
NAMES AND ADDRESS OF THE PERSONS ASSESSED.	HCT HI	Ampropries (mapsolited)	IT COCTESSES OTHERSON	N A	Ē	Perparamental Agency rape	SOCIAL SECTION	1	5.0	1	8	2	2	11777
tere.oc	276278-00	(Kampina Necoli)	er cofcrasses orithised	N 16	Ē	7676.DC	C UNIVERSITY TO SHARM	C INTERNAL (CCO-4244)	n n	š	R			
	276278-00	(watershield)	er coûcrassag orthoad	N st	Ē	å	SCHRENCY SCHRENCY	CHEMIN	25.0	-	R	7676.00 7662, S		
tere.oc	276278-00	Antonian (simple supplement)	IT COCCESSION	N.A.	£ .	7879.00	ecolisio ecolosio	CHIMIN	10.0	1	R	7676.00		
tere.oc	276278-00	Ortpyrmeek (mapmineek)	IT COCTRIGUE OTRINACE	N. N.	Ē	7879.00	SCHWING S	Cream	100	ing.	R	7676.00	-	

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

Страница 155 из 176 Financial

Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (95/109)

T 2 60,00110,2014,4014,4024,4013,002 8733,80 11.02 74000.0 A Toprost-apuse-interaction 41,1012,1013,1012,1013,0013,1012 04.30 04.30		
ВЗНАЧЕНИЕ		
при по наименения и объем помещения и его частей (подвалов, пристроек т.п.) менения процения и объем помещения и его частей (подвалов, пристроек т.п.) пре по научения при		
а) б) в) п) личество мест (мощность) в) п) личество мест (мощность) п) личество мест (мощность) п) личество мест (мощность) по мест мест мест мест мест мест мест мест		
(в)		
(б)		
в) в межет провения в прощедей и объем помещения и его частей (подвалов, пристроек т.п.) в межет провения пристроем помещения и его частей (подвалов, пристроек т.п.) в межет провения провения профенения пр		
(подвалов, пристроек т.п.) (подвалов, пристроек пределата (подадай по предуста (подадай по нето частий (подадай по предуста (подадай по предуста (подадай по предуста (подадай по нето частий нето частий (подадай по предуста (подада) по предуста (подадай по предуста (подадай по предуста (подадай по подада (подада (подад		_
. Исчисление площадей и объем помещения и его частей (подвалов, пристроек т.п.) пре по научастве в общенуты для подочела посцадай по начаствей в общенуты для подочена посцадай по начаствей в общенуть для подочения поставления в общенуть для подочения поставления в общенуть для подочения поставления в общенуть для подочения и его частей (подвалов, пристроек		
T.A.) 10 10 Hierand-communication of Department of Depart	n	-
1 2 49.65*110.30*4.45*2.45*2.45*2.80*2 8733.80 11.02 74300.0 A Toprose-aparteece 475.75*1.50*2.75*1.50*2.75*1.30*2.7	т.п.)	объем (пус.и)
A Toprose-spanseocrysmence 427379-5779-5779-579-599-599-5 64.30	1 3 4 5	
A3	a. 70-70, 10-10-70, 10-10-70-70-70-70-70-70-70-70-70-70-70-70-70	74205.00
	АЗ Портионаривностративное Порометана урафический методом 42170 636	2904.00

pa	A A	Год постройки	2008 Y	исло	этаж	ей		000 or	20423	
ma	в капитальност	*	Вид внутренней	отде	лии					
					1	*		2	184.1	MANA O de Sta
	Наиментация въструктивных зниментов	Отведения конструктивным алиментва (натерыбу, конструкцию, отделев и гранико)	Теменению состинава (оскажи, троцаны, глага. итл.)	Vastnand sec n talance	Perpanta s ypersolosis	Same Medical No. appeted of contrast of co	40000 B	% eavoca e crappean 0p.7%s 80100	antomenta	A UTDERSON
		7.	(4)	4:	.0	1	1.	1.	10	11
	Фунциненты	a/Decovous		44.00	1,00	44.0	i			
40	ствеш и их наружная ограния	металет с утаплителем		14.00	1.00	14.0				
	(і) перегородог	tebulei		8.00	1.00	8.0				
1	400384400	add retarns		4.00	1.00	4,11				
Перепрытия	менаутивнов									
ĕ	нертарасыное									
	10mile	мятом крокти								
	none	ботон, глятка, ганколеум		0.00	1:00	6.0				
3	16099640	2-е степриым		9.90	1,00	3.0				
Проемы	дирыя	гротник, физически		2.00	1.00	2.0				
,	нутринени отдилив	типовортом ,обои, окрасая		2.00	1.00	20				- 1
	рполовния	ects.								
	ведопровод	ects.								
	ERIC PROPERTY.	ects.								
T T	rangeo-effense	ecra								
pripodrina	1000				-					
	опектрооовация	ecs.		16.00		16.0				
P STREET, ST.	Inthia									
Car. wa	varados	eco.			-					
3	Application	ecr _b			1.00					
	rednu				1,00		Ш			
	- Addition				-					
-	Прочи реботы	орочне работы		2.00	1.00	20	-	-		-
_	Chr. and brooking	ngar est parente.	Whore	100		100.8		0.0		

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

Страница 156 из 176

Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (96/109)

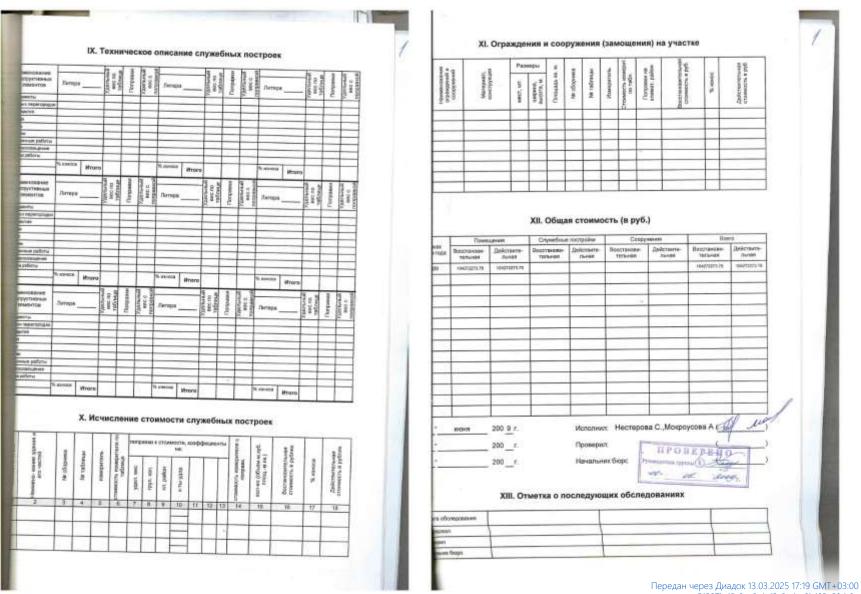
ра	A3	Год постройки	2007 Hy	icno :	там	eii _	_	один э	таж	
11	капитальности	t	Вид внутренней	отде	пки					
					5	4	П	1	TOU.	KAN.
	Наминский ут среструктивных развиления	Описания вонструктивных запишентов (моторива, «окструкция, отраже и прочек)	Temeracene odctowere (praces, todujeku, reera- urin)	Variation to the color	Therpooleg is paternamenty areas is "Sa	VARILIAM RES RECEPTION DRIVE TOTAL DRIVE	mess # %	% enecon a maneses (rp.Php Byt00	KARMERICK	a subsesses
	2		4	8	ü	7	1		10	11
	Фунциянты	Seroesali		8.00	0.81	81	_			
e) c	тены и их неружнам отделен	метаруличасний каркас с. эстаклением		9.00	0.01	4.0				
_	б) төрөтэродия				_		_		-	-
Ę	мадения			_	_		_	-	_	_
Papaspartee	междуляеное			_						_
=	надпадвальное									
	desta	маталичноскій каркос с остиленням		#1.00	1.86	41.0				_
	rotal	Seroveus							_	-
T I	DECHEMI			5.00	1.00	SD	_			_
ê	propriete	cnestro					_	\vdash		┡
*	утранняя этдалея	00%		3,00	1,00	10				
	210728404	00%								
	RESERVATION									
	sancreace									
perpolensa	гледсохабиения									
	809964		3							
SCHOOL SECTION	элигроссвещи	ects.		31.00		22.0				
-	94370								-	
ě.	пелефон									
70	вентилиции				9.71					
	тифти									
	Пречие работы	прочие работы		5:00	1,00	6.0		0.6		

MARKETIAN	Литира		MET TO THE TO	Conpasso	Dec C	12	7723		Name and	informati	Daysans.	MC I	Therepa		360 to	100mg	Variation of the last
	11111		S. m. C.	E	8.	2	100		18	* 2	ŧ.	B 1			8.0	70	8 8
и перегородии	-	_	-	-	-	+	-	_	+	\rightarrow	-	\vdash			\vdash	+	+
enter .										\exists						\perp	
					-	-	_	_	-	-	_	\vdash		_	\vdash	+	-
	_	_	-	-	-	+	_	_	1	\rightarrow	-					\pm	
ныя работы										#						=	
COCHELENINE					-	+	_	_	+	-	_			_	H	+	-
yatany .	5.000	_		-	-	No.	word.	1	+	\rightarrow	_		N. HOMOGO			+	-
		Moord				-		Mean	0					Hrore		\perp	
an-company			S . 5	1	3				-5.	- 5	1	3.3			10	9	1 11.1
труктивных нементов	Литере	_	Mensel Net 20 Videous	Response	VARITA HAR	2	megas		Vision	100000	Dirgoso	Constant Special Speci	Летери	_	Variable Becop	Taffine	3367.54
miru .										=	_						
н паретородия					-	-	_	_	+	-						+	_
milet.		_				+			+	_	_						
7																	
						-			+	-	_					+	_
nother behavior		-			-	+			+	-	-					+	
palioty.																	
	N necos	Hraro				15.0	9009	Hron	0				% econom	Where	1		
-			-	-	10	9	_	-	100		7	2 9	_	_	1	+	5 9 9
DIVETERACE MEMORITOR MEMORITOR MEMORITORIA	Литира		Manage and the	Chrystein	Varianse 900 c	Designation of	erapa	_	suet/	TOTAL ST	Charpenne	Vganyala esc c horonesi	Director	=	VARIANIA	talina	Vydeseed 9000seed 1900.0
in total introduce	1								\pm	\exists						\pm	
									Τ.	_	_			_	\vdash	+	_
_	-	_	-	\vdash	+	+	_	_	+	-	-				\vdash	+	+
manus patherus	_				1	+			+							\pm	
OCCUPATION NAMED IN									T						┖	-	_
e pellerna		-	-	-	+	+			+	-	_	-	% venta		Н	+	+
_	% species	More	4				HHOOR	Wron	0	_				Means	1	_	
І. Исчис	пение і	воста	нов	8			480	СТВИ СТЕЙ			257	и			ще	ния	
- 5	1	ž	ţ	burne		_		HE	-		-	apertu.	Merch (se)	Habita Habita		9	The profession
89.0	doperate	Manager N	MOMENT OF THE PERSON	Talinas	SAME. BEE	repr. cont	et palas	emywee.				CICHAGETA IOMOPERED INCREME.	Spring (objete exigit	Bocnseasmaness crossoch a pjänn	1000 0000	Sissexa	Apicramentalia crassions a pydron
Harman Chrimman -	2				-	18.	10	10	11	12	13	14	16.	16		17	18
Harwania Aprel Towardayses e co value	2	4	5	6	7	186											
2	2			6 1100	100	a.		1,010				2130	74000.8	110001	1.00	P	1803013.5
	2 3 part	4	5 192.m	_	_		1,1000	1,000 1,000 1,000 1,000			- 7	21.00	7400.8 286.8	1000	-	9	300781

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

Страница 157 из 176 Financial

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (97/109)



21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Financial 158 Consulting

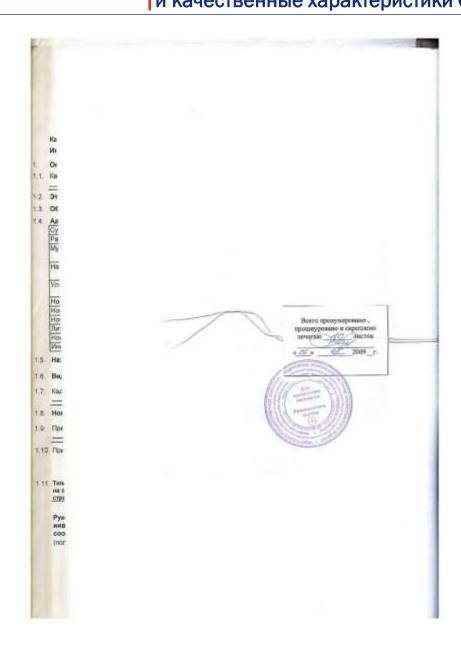
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (98/109)

	EVI .	ŭ.,			А НЕД					excuse to
		1	1			-	September 1	y objects.	-	
Inches de la	Этик	No no sense	Higher enters Higher enters Hi	Общин	deus macson metabon	enecusia (monate		recorn ready refra percy	Decreased	Concess, Concess, negong a necess
- 2	- 1	4	300	4	7	6	9	10	- 61	.12
KORO (A)MARRICO MENDE	Depaid stee	VI.	(Tecthanean) unervis	3630				4.63	16.68	
LOSO-STWERELL	Порямі этяк	134	NUMBER	194.60	144.80		144.80	4.80		
LOSS-WWW.	Depaul store	135	Подорбили	30,33	28.81		24.36	3,56	Y_ !!	
PRINCIPAL AND WILL IN THE PRINCIPAL	Первый учан	135	Подоибние	10.80	19.00		16.60	3.90		
WEHDE.		-	TOMO UNITED	411.60	411.00	411.00	_	10.82	_	
METER.	Первый іттик	137	Разгрузо-ная		12.90	13.00	_	1.00	_	
ужное:	Dispendi etan	136	Kafioett	12.80	-	-	_	-	_	-
TORC-AZAMBERCY TYRIFOX	Гервый эток	139	Оператерная	(3,80	1930	11.81		1.01		-
ргово-даженист пиниси	Порвый эток:	140	Коридов	7.00	7.00		130	3.56		
TORO ESMANGET	Clepaul stox	141	Conyme	3.20	3.30		320	9.08		
DENO-NEWAWET	Depault store	142	FORMARIE	10.00	86.80		99.86	11.62		
THEFOR TORO-SUMMENT	Depaul oras	142	Фассорочия	780.06	195.38	100.00		19.82		
589400	Trepane some		FOMMETS			_				
gross-spaweest teamle	Depart Hise	144	убщочного инвентори	10.00	71.00		11.80	1.60		
Committee Commit	Disposal state	145	Кормост	4.11	4.11		4.90	4.60		
TREADS.	Перений этом	148	Carrylany	5.86	0.80		110	4.62		
THRICE OTHER-ADMINIST	Flagorial State	147	Санузел	5.00	5.60		6.00	4,61		
Tiegecin proés aguanist rosson	Depart over	148	Жанита уходителен уходителен	12,60	12.10	22.80		460		
PRODUCE ADMINISTRA	Depart stee	143	7307	8.50	6.80		0.50	4.62		
DANIES DANIES T	Первый отви	150	Свеучей	6.80	6.50		9.00	4.00		
THURSON SOMMET	-	181	-	92.50	95.50	10.70		1442		
THEFOR	Depart state	-	Загрухочная	- 50,00	-	-	16.70	440	-	
TVIRMOS.	Гархый этех	152	Kopestop	90.16	10.10		-	-	-	-
press appearent	Гарсый этем	163	Kopegop :	11.00	11.00		11.00	4.62	_	-
DIDECADMENTS THERED	Elepson arose	154	Юдиципп	A.00	5.20		8.20	ARE		
sprober-4,5,9/ment/Y	Disposal arrow	155	Toprosvil set	5534,86	1011.01	2204.00		10.00		
PERSONAL SERVICES	Distance intere	195	Hadeset	13.81	15.60	13.51		2.13		
proso-aguerent	Первый отак	157	Kafeser	E40	1.40	141		3.11		1
CLUBATE SPITSO ASSESSMENT		-	Constant	6.80	8.00	-	8.08	5.16		
grapest grapest	Первый этан	100	прими		504.10	594.00	-	6.00	-	-
STANCES.	I sebanni zirini.	150	Торговый зап Пестиенная	104.10	924.50	544.00		-	100	-
(\$7580-AJMHHHI) \$798408	Sudanne aren	W	670708	14,50	-	20.00 77	*****	4.83	14.50	
	MIDIO	_	пу Пераьй этах Пастичная		9873.00	9439,20	393,60	1.79	90.00	-
STORE STATEMENT		V	america.	18.00	-	-	-	200		-
LINE-TIMETAL	CONTRACTOR OF THE PERSON NAMED IN	88	Kabeer	27.0	MY	83		9.75	-	-
UTORO SUMMINISTO ENGRADO	Второй этаж	60	Empresof	46.30	46.20		6.21	2.79	_	-
NUT USED ASSAURANT BOMBHOS	Второй этем	70	Caryset	2.90	190		1.01	6.76		
07-080-0//HFF-PET	Bropoli stas:	71	Caryven	3.81	1.81		3.86	8,70		
\$108408 \$108408		72	Оумняя	1.60	1.00		1.00	8.76		
PYRHOR PYRHOR ANNIHAD		73	Carguen	3.00	3.08		1.00	8.70		

ргово-админист	firopoli ares	74	Кормотон	5.50	1.00		3.30	6.70			J
Trence		-	10000000	19.40	11.40	-	7777	8.70			27)
Tarence	Второй этак	75	Caryont		10.00		16-60		-		
PRINCE.	Второй этих	74	Корецов Этектроцитека	87,90)	87.96	_	97.80	8.70	_		
TRESCR	Bropol store	77		17.60	17.86		12 (60	1.76		2 2	
TREMDE	Второй этих	78.	Celifornian	4.00	4.00	4,30		6.70			
Perch	Второй этик	78	Facca.	8.80	6.00	6.50		8.76			
TARRESCO.	Второй этак	83	Doepouroresal par	8.42	6.40	6.60		870			
TERROR.	Bropol stos	91	Серверная	19.20	1136		19.20	8.70			
	Второй этим	62	Gibner	9.90	6:00	6.86		\$70.			
1 PRINCIPAL CONTRACTOR	limpol stee	83	Other	11:25	11.36	84.00	-	8.70		3	
primo-agovernot Tempos	Өторой этик	64	Нентвамера	19.60	18.00		19.81	6.70			
D/DEC-SAMMUNCE TERROR	Второй этим	85	Cationer	16.00	31.00	25.60		6.70			
	Bropoli anox	55	Kowaria Expans	10.20	11.26		16:20	8.70			
prost-apprendict	Dropol ares	67	Cottoner	11.00	H.06	11.00		8.70			
	Второй итих	88	Санужи	17.80	17.66		17.80	8.70		1 2	
proso-Apresent?	Второй этих	99	Кормого	5.88	0.00		330	8.70			
Scano officerect.	Второй этик	93	Свиуже	130	1.00		1.80	8.70			
TRENDS DODGO-SQUIPHINGT	Второй этих	91	Душевая	2.00	3:00		2.00	9.70			
PRENDS SCHOOL SQUARMENT	Rimpoli areas	93	Caryout	4.00	4.00		4.60	8.70			
PORO-GENERAL	Второй этик	93	Cavyour	2.71	2.79		2.70	670			
proso-symmetry	Itropol stex	94	Герверов	40.00	45.29		48.20	470			
ргаво адмунист	Bropoli erase	95	Moorean	130	0.00		1.10	670			
twance draws-againment	Biropoli arass	95	D6spermil san	77.50	71.38		77.30	579			
PRODUCT	Второй этом	97	Вантамера.	1b4.8c	104,80		104.88	171			
тивное ргаво-адаминест	Empoi snex	N.	Пестиниця	14.70				8.70	14.79		
1 and the second		100	source.	12.80	12.89	12.60		120			
Talence .	Dropoil areas WTOTO:		CoCorerr poy: Bropoil areas		103.20	200.00	505.20	Arti	30.59		
одминистративн			ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	7716.80	7976.00	68,00,29	126.80		19.80		
210111111111111111111111111111111111111	CA MV		wroro	4422.7	7662.3	6835.5°	410.00		10,61		
		301	йренунсе к ов. п	d yen	erioris ; Heapon	90	2.4	Ly.	i.		

21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 159 из 176

Financial Consulting



160

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (100/109)

Proper 1 Josep 1

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

як от 09.11.2023

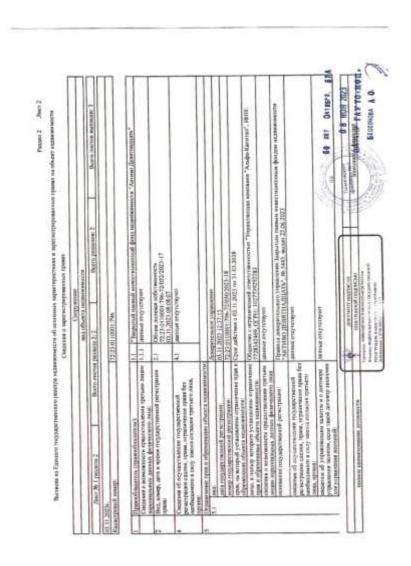
Управления Франциинов соловы госодиризациой депоставлен, едистры в патигована на Тальенской области

Выпарта из Плимого покращующимого рекстра налижениям об основних характеристеках и перспетрированных приви на объект нединеннасти

Смілялия об орховных парактаристикох объекта недвежниости

В Единый госудирственный ревстр надаженности власячи следующие сведение

		Сооружний		
		MET OUNCE OF DECISION	MARINETIA .	
Text At 1 persons 1	Boero Aseroa	pisaesi III	Bearn pessanner 2	Всети ластов выпасок; 3
03.11.2023c		Water to the same of the same		
Kesserpossid reverp		72:23:0110001:796		
House warractpowers enegrange		72:23:0110001		
Даты пресвориев падветрините померя:		25,11,2011		
Ранее присменный преудерственный учен	тый номер:	Hasantapeud souspiert, St	cromsult sussep 72-72-01/079/2	2008-347
Меституляение		Travenesce of ouem, t. Titler	пь, ул. Алебазевская от і	
Положения экрантируютель (для розоружатия	i):	Tati	Mayeriet	приня инфеня
		притеженность	602	в неграз
Henenese		Розировы		
Horsen contract		Ридипровии		
Kennescous money, a new race of teampater	C TERRORET	qualities originatelysis		
Гля, поека в звяжил италинг по зоверенитии		matrice programmy		
Fina mineministrate proprieta actual		2008		
Кальстриная стичность, пуб.:		2725496.68		
Каратринае измера изык объекци подов изторыя рагисский объект педациямилет	жиности, в предоска к	шенья отгутствуют		
Кашкурова: комира гонестоля в, частако- и хамия или сокружения:		Assessed Gutharakona		
Виды рыфенериего использования:		Street Congruence	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	and the second s
Ститус записи об общите веданизмести:		Свенения об объекое незия:	жинисти инскит статус "штук	raine, passe y vicestar"
Darke merric		подмежениесть: 5 - Плин ру-	CEDIMORPHAN SCHOOLSON, NORSE	истине местоположения объекта инт-маста ИСТУВИЕ (ОЗВИЕ НОМА), отортатирот
Baywes surveys		Поримене Елене Нациянием Правооблициполь: ит вмени вемлиние "Альфо-Каситал"	пина (привежаваннях привообы завантиле Общиную с ограна , 7728 (42469	WANTED TO THE BEST OF THE BEST
	-			Terrando (1) 0.8 HOR 2023
Control of the contro		Above at moth		Appellan Filtran and
UNION THE COMMENT AND	RESOUTH	BURIDARIOTERA		AND ALL ALL AND PROPERTY AND PR
		Paragram (Maring) by College C	101 (VA) (MID)	SECONOMA A.Q.



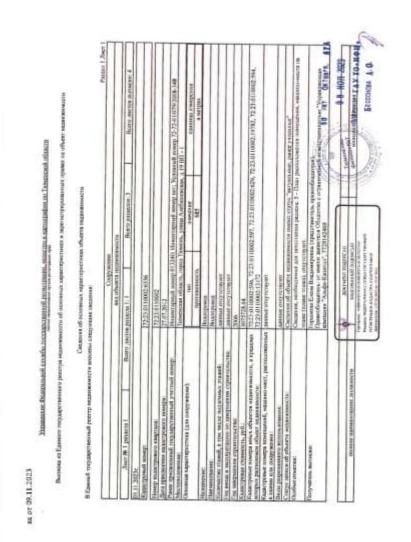
Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 161 из 176

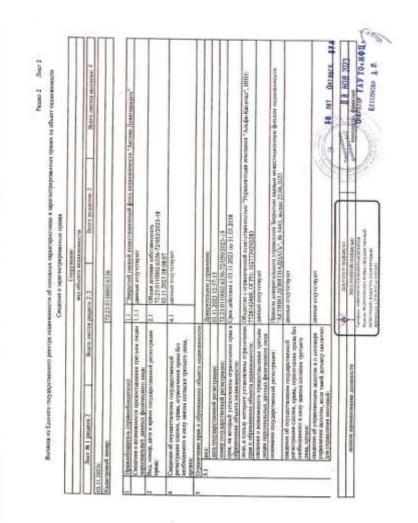




Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (102/109)

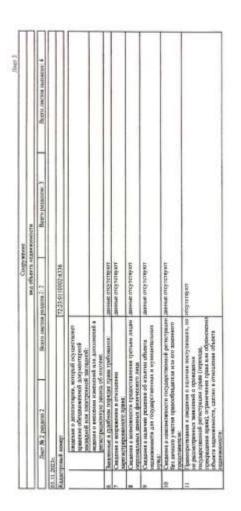
Выписка из ЕГРН на водопровод 72:23:0110002:6336



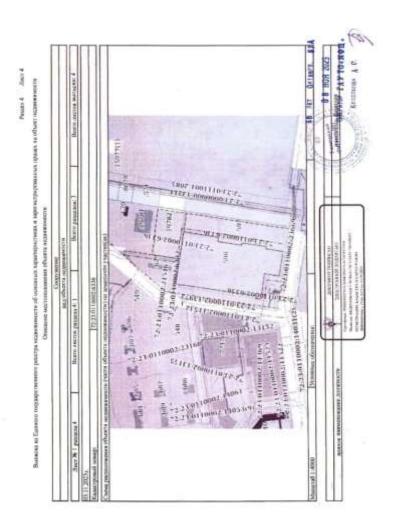


Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 163 из 176





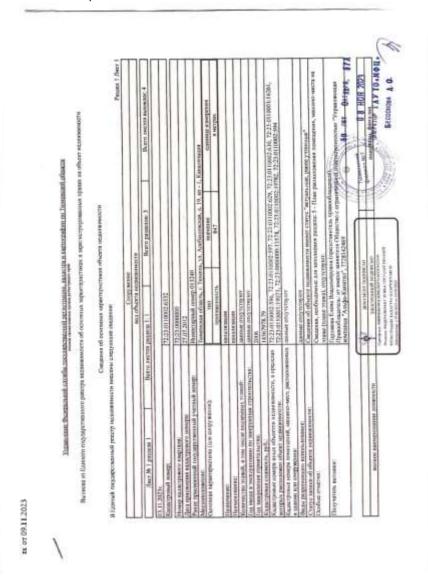


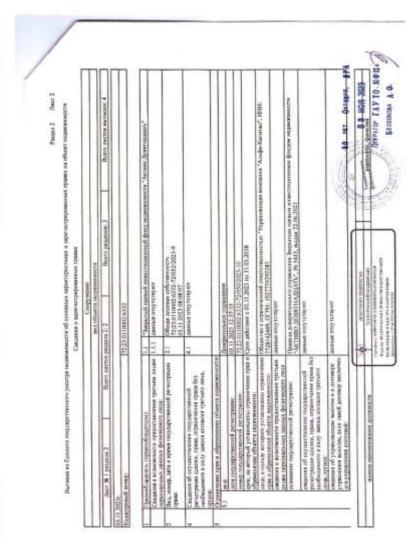


Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 164 из 176 Financial

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (104/109)

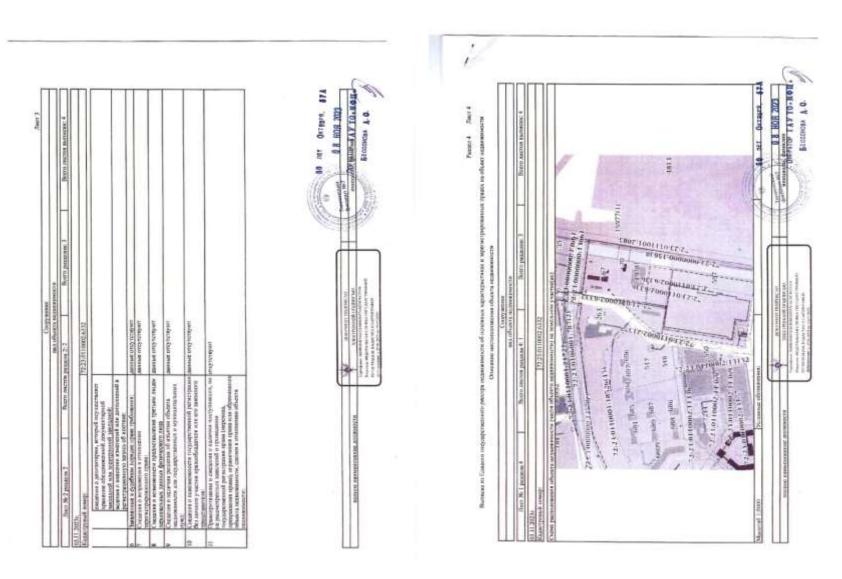
Выписка из ЕГРН на канализацию 72:23:0110002:6332

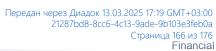




Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 165 из 176









OOO «Активо-Инвест» ОГРН 1167746177972 ИНН 7706434108 КПП 770301001 123022, г. Москва, вы терл. муниципальный округ Пресинский, ул. 2-я Завингородская, р. 13, стр. 42

01	05.03.2025	No	148	
на Ма		or		

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы и расходы по объекту недвижимости, расположенному по вдресу: 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 врещы	Тип помещения	Плошадь, кв. м	Ежемесячная арендная плата руб. с НДС на 01.03.2025г.	Средняя расчетная арендная плата, руб. с НДС
АЛЬФА-БАНК АО	Договор ареням №91/05/2021 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 Рус OOO	Договор аренды №01/29/2015 от 12.10.2015	Помещение	117,87	465 797,02	
Вымпел-Коммуникации ПАО	Договор вреядът №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 вывеска №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

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 167 из 176 Financial



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	
Т2 Мобайл ООО	Договор аренды №01/09/2020 от 20.04.2020	остров	13,70	95 699,67	
Тбанк АО	Договор арсиды №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	

Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 168 из 176



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	<u>-</u> j	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	
Пущаева 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	
Т2 Мобайл ООО	Договор субаренды оборудование №АИ-584/ДСА/А19 от 01.07.2024	оборудование	_	33 150,00	
Кокаулина 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	3 673 623,8

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



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

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

Статья расходов	Среднемесячные расходы, руб. 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 Эксплуатационные расходы:	
Эксплуатационные расходы:	451 221,25 2 459 084,45 397 956,38
	2 459 084,45 397 956,38
Эксплуатационные расходы: Охрана объекта	2 459 084,45 397 956,38 1 618 995,26
Эксплуатационные расходы: Охрана объекта Техническая эксплуатация	2 459 084,45 397 956,38 1 618 995,26 7 623,47
Эксплуатационные расходы: Охрана объекта Техническая эксплуатация Вывоз мусора	2 459 084,45 397 956,38 1 618 995,26 7 623,47 5 100,00
Эксплуатационные расходы: Охрана объекта Техническая эксплуатация Вывоз мусора Сервисное обслуживание системы подсчета посетителей	

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 надога (НДС).

Расходы на аренду земельного участка в год составляют 1,5% от кадаетровой 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 Financial



Дополнительные материалы и расчеты (1/5)



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЦИКА 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. Ланные о стоимости материалов %

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

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

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, DVE /KB M.

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)

Ni: n/u	Город' Класс	A	В	c
1	Mocsena*	Ţ.		
LL	Офисиме помещения:			
-72	Операционные расходы	10754	8012	5689
- 0	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
1.2.	Торговые помещения	Č.	100	
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производственно - складские почещения	S.	10 3	
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисиые помещения	-3		÷
	Операционные расходы	9086	7531	4795
2.2	Торгиные помещения	1.8	18 5	V.
	Операционные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производственно - складские поченцения	6		
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
3	Московская область	0		
3.1.	Производственно - складские помещения	Q	4_	
	Операционные расходы	2382-3651	1851 - 3153	1340 - 2539

^{*} Расценки для класса «В» и «С» 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).

Таблина 61. Структура операционных расхолог

Наименование	Постопивые ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На педвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплага труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги	U	Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы	8	Уборка, эксплуатация лифта, вситиляция и пр
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстроизнащиваемых элементов недвижимости

487

105 Передан через Диадок 13.03.2025 17:19 GMT+03:00 21287bd8-8cc6-4c13-9ade-9b103e3feb0a Страница 171 из 176

Дополнительные материалы и расчеты (2/5)



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 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 I млн. человек (кроме г.Москва и т.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	The second second second	ренный рвал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,4%	7,5%	15,3%
2. Стрит-ритейя	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-оценцики.

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

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%	

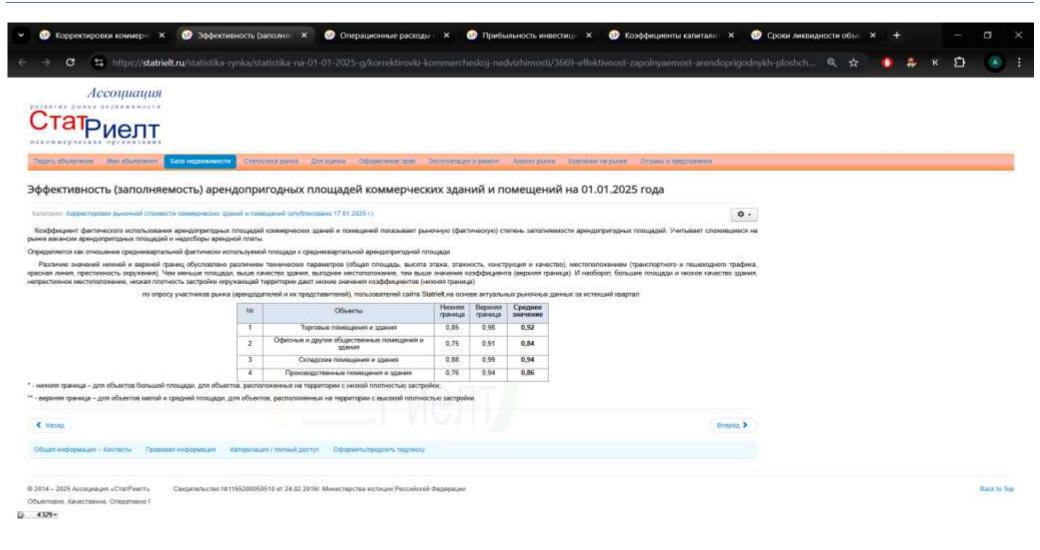


	Hameennaanne	Сродние сроии энспозиции, мес.							
100 m/m		2024 MBPT	2023 март	2022 Mapt	2021 Mapr	2020 100M	2019 MRDT	2018 Mapr	2017 Mnp
	Московская область	25.5	2,53,5	23	23	51	57	45	35
2	Тульская область	8,55	5.,5	14	1.,5	E10	88	67	
2	Под офисные и торговые цели								
	Mocena	4,2,-8	A5	3,14,5	15	44	34	25	24
	Московская область (торговые целя)	44	35	4,3_9	43	36	35	4,5	94
3	Под производственно-складение цели								
	Москва	1.1	35	2,44,5	A5	16	47	44	47
	Московская область	3,3*	54	4,15,5	44	47	59	51	010
	Помощания (здания)	Fig.							
1	Производственные	10					10		
	Нрнутся	3,33	A.A.	14	39	47	58	51	80
	Кирон	34	(403	1,51	47	38	94	89	
	Москва	4,.5	4.54	3.5.4.5	49	46	56	5,2	6_9
- 8	Мосивения область (10-40 км. от МКАД)	5.,6	87	9.2,-7	8.08	610	8.11	710	69
	Свият-Петербург	47	51	4.1.0	50	50	79	60	59
2	Торговые				200				
	Ирнутся	15	47	4.57	467	36	46	45	15
	Неров	34	37	4,1,	44	44	4-7	11	45
	Mucuna	3,55	43	4,46	46	1,4	47	14	1,.7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	57	69	3.56	57	40	3.3	58	47
1	Офисиыя			((1	
	Мосива	15	8,54	25	45	11	48	W.y	46
	Московская область (10-40 км. ат МКАД)	57	87	3,3,.7	33	68	69	79	1.1
	Мриума	67	6,	4,5.,7	47	46	-		1
	Санат-Петербург	50	57	4,4,.7	40	40	5.,7	56	4.7
4	Гостиницы								
	Москви	7,-9	810	09	79	011	010	79	70
	Московская область (10-10 км. от МКАД)	1011	911	79	49	E10	811	310	-

114



Дополнительные материалы и расчеты (3/5)



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



Дополнительные материалы и расчеты (4/5)

Расчет ставки дисконтирования

 Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{of} = R_{f.p.} + R_p + R_{H.f.} + R_{и.м.}$$

где:

- R_{об} общий коэффициент дисконтирования
- R_{б.р.} безрисковая ставка дохода
 - R_n 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:

$$R_{HII} = R_{6D} * T_{akcII} / 12$$

где:

- R_{н.л.} премия за низкую ликвидность
- R_{б.р.} безрисковая ставка
- Т_{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%

Вид и наименование риска	Категория риска 1 2 3 4
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

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.r u	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
активами» Среднее значение		стоимости акт

Источник: Анализ Исполнителя

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

Страница 174 из 176 Financial Consulting

Дополнительные материалы и расчеты (5/5)

▶ 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 «СКБ Контур»

докумс	Организация, сотрудник Доверенность: рег. номер, период действия и Сертификат статус			Сертификат: серийный номер, период	Дата и время подписания	
Подписи отправителя:	Q	ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР		Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E c 05.02.2024 09:00 no 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	13.03.2025 17:19 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Q	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"		37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F c 09.08.2024 13:32 no 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	13.03.2025 17:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа