28 мая 2025 г.

Отчет об оценке №20250528-2

Заказчик: ООО «Активо»

Отчет об оценке Права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от 20 марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от 27 мая 2025 г., а также объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского д. 86, по состоянию на 27 мая 2025 г.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 1 из 77

ООО «Эф Си Джи»
109147 Москва
ул. Таганская, 17-23

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

Financial Consulting Group

Конфиденциально **28 мая 2025 г.**

Вниманию:
Клименко Егора Юрьевича

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с Договором на проведение оценки №18032025/24 от 18 мая 2025 г. и Заданием на оценку №1 от «28» мая 2025 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г., а также объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86, по состоянию на 27 мая 2025 г.

Справедливая стоимость права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г., по состоянию на 27 мая 2025 г составила:

10 000 (Десять тысяч) руб., округленно, с НДС

Справедливая стоимость объектов недвижимости расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86, по состоянию на 27 мая 2025 г., составляет:

1 044 000 000 (Один миллиард сорок четыре миллиона) руб., округленно, с НДС или

870 000 000 (Восемьсот семьдесят миллионов) руб., округленно, без НДС

С уважением,

Генеральный директор Ситников А. Д.

Оценщик 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

Колоколов Алексей
FCG, Москва
Тел: +7 (495) 660 59 92
Моб: +7 (906) 747 67 05
AKolokolov@fcg-partners.com

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

Сокращения и аббревиатуры

г. о.	Городской округ
д.	Дом
ед. изм.	Единица измерения
кв.	Квартал
кв. м	Квадратный метр
км	Километр
м	Метр
мкрн	Микрорайон
млн	Миллион
МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
НДС	Налог на добавленную стоимость
Объект оценки №1	Права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г.
Объект оценки №2	Объекты недвижимости в составе: Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 19 558,5 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0503019:77, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86 Право аренды земельного участка, общей площадью 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, кадастровый номер: 66:41:0503019:415
Покупатель	ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН»
Продавец	ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» (ОГРН:1126671012203)
ПДКП	Предварительный договор купли-продажи
пом.	Помещение
пр-т	Проспект
р. пос.	Рабочий поселок
р-н	Район
руб.	Российский рубль
тыс.	Тысяча
ул.	Улица
чел.	Человек

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 3 из 177

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

Содержание

	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 4 из 177

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

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Объект оценки, включая права на Объект оценки	▶ Объект оценки №1 – Права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г.. ▶ Объект оценки №2, объекты недвижимости в составе: – Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 19 558,5 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0503019:77, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86 – Право аренды земельного участка, общей площадью 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, кадастровый номер: 66:41:0503019:415 – **Права на объект оценки:** право общей долевой собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ Объект оценки №1 – Права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г.. ▶ Объект оценки №2, объекты недвижимости в составе: – Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 19 558,5 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0503019:77, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86 – Право аренды земельного участка, общей площадью 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, кадастровый номер: 66:41:0503019:415
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 и включения Объектов оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 5 из 177

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

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

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 – 27 мая 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	▶ 27 мая 2025 г.
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку 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 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 6 из 177

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

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

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 7 из 177

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности (1/2)

Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 8 из 177

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности (2/2)

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки	– Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 – Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» – Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки	▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13 – ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки – ФСО II, раскрывающий виды стоимости – ФСО III, раскрывающий процесс оценки – ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку – ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки – 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
Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки	▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 9 из 177

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

Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

Специальные допущения

- 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
- 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
- Осмотр Объекта оценки №2 не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 10 из 177

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

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»: – Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, этаж 13, офис 5 – Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, этаж 13, офис 5 – ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г. – ИНН 7709452909/ КПП 770301001
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 сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	▶ Ситников Артем Дмитриевич: – Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик – Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик – Диплом о профессиональной переподготовке №971323,Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству – Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – 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 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 11 из 177

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

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика	▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	▶ Иные организации и специалисты не привлекались
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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 12 из 177

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

Основные факты и выводы (1/2)

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №18032025/24 от 18 марта 2025 г. и Задание на оценку №1 от «28» мая 2025 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250528-2 от 28 мая 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объект оценки №1 – Права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г.. ▶ Объект оценки №2, объекты недвижимости в составе: – Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 19 558,5 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0503019:77, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86 – Право аренды земельного участка, общей площадью 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, кадастровый номер: 66:41:0503019:415
Дата оценки	▶ 27 мая 2025 г.
Дата осмотра	▶ Осмотр Объекта оценки №2 не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ 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
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Объект оценки №1 – **10 000** (Десять тысяч) руб. с НДС

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 13 из 177

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

Основные факты и выводы (2/2)

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ Объект оценки №2 – **1 044 000 000** (Один миллиард сорок четыре миллиона) руб., округленно, с НДС или **870 000 000** (Восемьсот семьдесят миллионов) руб., округленно, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ Объект оценки №1: – **10 000** (Десять тысяч) руб. с НДС ▶ Объект оценки №2 – **1 044 000 000** (Один миллиард сорок четыре миллиона) руб., округленно, с НДС или **870 000 000** (Восемьсот семьдесят миллионов) руб., округленно, без НДС, пообъектные результаты приведены в таблице

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки №2

Наименование	руб. без НДС	руб. с НДС
Нежилое здание, кадастровый номер: 66:41:0503019:77	870 000 000	1 044 000 000
Право аренды на земельный участок, кадастровый номер: 66:41:0503019:415, без выдела в натуре	входит в стоимость нежилого здания	входит в стоимость нежилого здания
Итого	**870 000 000**	**1 044 000 000**

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 14 из 177

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

Содержание

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки №1	16
▶ Описание Объекта оценки №2	18
▶ Описание Финансового положения	21
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки №2	22
Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 15 из 177

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

Описание Объекта оценки №1 (1/2)

Основные сведения об Объекте оценки №1	
Продавец	ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива»
Покупатель	ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН»
Дата окончательного погашения	В течение 4 календарных дней после государственной регистрации перехода прав собственности на Объект
Сумма договора	790 000 000 руб., без НДС

Источник: данные Заказчика

Объект оценки №1

- Объектом оценки №1 в рамках настоящего отчета об оценке являются права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г..
- Продавцом является - ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива»
- Покупателем является - ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН»

Предмет соглашения

27 мая 2025 г. Продавец и Покупатель заключили предварительный договор купли-продажи обязательств Покупателя в общем размере 790 000 000 руб., без НДС, на следующих условиях **(см. Приложение 6)**:

- Предмет сделки – Здание (нежилое здание), кадастровый номер 66:41:0503019:77, общей площадью 19 558,5 кв. м, количество этажей: 4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86
- Стороны обязуются заключить в будущем основной договор - договор купли-продажи свободных от обременений объектов недвижимости, в установленной действующим законодательством форме
- Основной договор должен быть заключен до «09» июня 2025 г. включительно
- В соответствии с договором цессии от 27 мая 2025 г., ООО «Активо-Инвест» передает права и обязанности по договору в пользу ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН" (далее «Фонд»)
- Общая стоимость Объекта недвижимости составляет 948 000 000 (Девятьсот сорок восемь миллионов) рублей с учетом НДС. Данная стоимость Объекта без учета НДС является окончательной и не может быть изменена Сторонами
- Расчет между Сторонами производится в следующем порядке:
  - 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей Покупатель перечисляет Продавцу денежные средства в качестве задатка, в день подписания настоящего Соглашения на расчётный счет, указанный Продавцом
  - После подписания договора цессии сразу же будет подписан договор купли-продажи между Фондом и Продавцом. После подписания договор купли-продажи Фонд перечислит Продавцу задаток в сумме 30 000 000 руб., в течение 4 календарных дней после подписания договор купли-продажи
  - 444 000 000 (Четыреста сорок четыре миллиона) рублей Фонд уплачивает Продавцу в течение 4 календарных дней после подписания основного договора
  - 474 000 000 (Четыреста семьдесят четыре миллиона) рублей Фонд уплачивает Продавцу в течение 4 календарных дней после получения уведомления о государственной регистрации перехода права собственности на Объект

По состоянию на Дату оценки номинальная стоимость обязательств по предварительному договору купли продажи составила 790 000 000 руб., без НДС или 948 000 000 (Девятьсот сорок восемь миллионов) руб. с НДС

На дату оцени ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» произвела платеж в пользу ООО «Активо-Инвест» на сумму 10 000 руб. с НДС (Приложение 6)

Платеж совершенный ООО «Активо-Инвест» в пользу ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» равный 30 000 000 руб. НДС не облагается, на основании и Соглашения о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г., подлежит возврату в адрес ООО «Активо-Инвест»

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 16 из 177

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

Описание Объекта оценки №1 (2/2)

Основные положения Предварительного договора купли-продажи

Существенные условия Предварительного договора

- В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Предварительного договора Покупатель обязуется перечислить на расчетный счет Продавца, указанный в Предварительном договоре,
- Покупатель вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору в части заключения Основного договора, согласованному предварительно с Продавцом, третьему лицу, подтвердившему свою платежеспособность (в том числе, аффилированному лицу, Фонду, Фондам, вновь созданной организации, вновь созданному Фонду)
- С момента заключения Сторонами настоящего Предварительного договора, Продавец обязуется не осуществлять действия, направленные на отчуждение/обременение Объекта третьим лицам, в т.ч. путем продажи, обмена, дарения, залога, обременения какими-либо иными обязательствами, за исключением тех, что были предварительно согласованы с Покупателем (или прямо согласованы Сторонами в Предварительном договоре, а также за исключением охранных зон, публичных сервитутов, не вносить никаких изменений на Объекте, которые повлекут существенные негативные последствия для Объекта, длительная более 2-х (Двух) месяцев невозможность эксплуатации Объекта или его части), и/или повлекут изменение юридического статуса Объекта, не осуществлять действий, направленных на прекращение права собственности на Объект Продавца по иным основаниям, в том числе по аналогичным сделкам
- Продавец обязан вернуть Задаток Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств на расчетный счет Продавца задатка по Основному договору

Гарантии и заверения об обстоятельствах

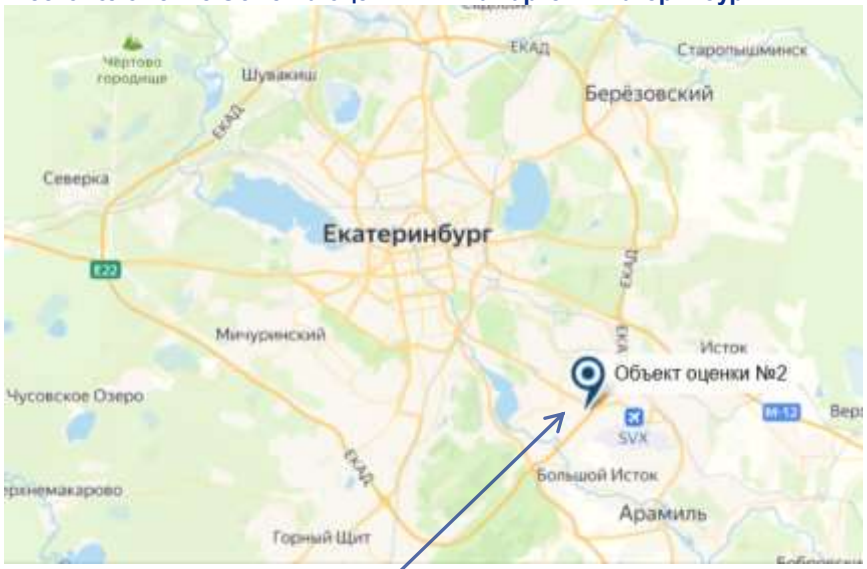
- Сторона, которая при заключении настоящего Предварительного договора и Основного договора либо до или после его заключения дала другой Стороне заведомо недостоверные гарантии и/или заверения (об обстоятельствах настоящего Предварительного договора, имеющие значение для заключения Основного договора, обязана возместить другой Стороне по ее требованию документально подтвержденный реальный ущерб, причиненный недостоверностью таких заверений, на основании соглашения Сторон о размере ущерба и порядке возмещения или на основании решения суда, вступившего в законную силу, если соглашение Сторонами не достигнуто
- Продавец гарантирует и/или заверяет, что будет или является правообладателем Объекта. Продавец гарантирует и/или заверяет, что в настоящее время к нему не предъявлены и не будут удовлетворены требования, оспаривающие принадлежащее Продавцу право собственности на Объект и нет и не будет оснований для предъявления таких требований, в т.ч. и к Покупателю
- Объект не будет продан и не обещан Продавцом к продаже третьим лицам, Объект не обременен правами третьих лиц, у Продавца в отношении Объекта отсутствуют любые не зарегистрированные на дату подписания настоящего Договора обязательства с третьими лицами, не находится под арестом, свободен от прав и притязаний третьих лиц, предварительного договора и прочих обременений в пользу третьих лиц (за исключением обременений, установленных п. 1.5. настоящего Предварительного договора, о которых Покупателю известно и он согласен с ними)
- У третьих лиц нет и не будет иметься никаких вещных прав, опционов или преимущественных прав на приобретение Объекта в собственность
- В отношении Продавца не введена ни одна из процедур, установленных действующим законодательством Российской Федерации о банкротстве, а также начало или осуществление в судебном или внесудебном порядке в отношении Сторон процедуры ликвидации, исключения из Единого государственного реестра юридических лиц, прекращения деятельности, конкурсного производства, введения наблюдения, конкурсного управления, внешнего управления, моратория, приостановки или ограничения прав кредиторов
- Покупатель является полностью правоспособным лицом, действующим на основании и в соответствии с законодательством Российской Федерации, надлежащим образом уполномоченным на подписание и исполнение настоящего Предварительного договора. Покупатель гарантирует, что в случае передачи прав и обязанностей по заключению Основного договора третьему лицу, указанные действия будут произведены в соответствии с законодательством РФ и третье лицо будет согласно с ними
- Покупатель гарантирует наличие денежных средств в сумме не менее Цены сделки не позднее предполагаемой даты заключения Основного договора

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 17 из 177

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

Описание Объекта оценки №2 (1/3)

Местоположение Объекта оценки №2 на карте г. Екатеринбург



Источники: Открытые источники

Источники: https://www.google.com/

Описание Объекта оценки №2

- Объект оценки №2 представляет собой складское помещение:
  - Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 19 558,5 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0503019:77, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86
  - Земельный участок, общей площадью 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, кадастровый номер: 66:41:0503019:415

Основные характеристики местоположения Объекта оценки №2

Показатель	Значение
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86
Административный округ, район	микрорайон Химмаш, Чкаловский район
Удаленность от крупных автомагистралей	800 м от ЕКАД (Екатеринбургская кольцевая автомобильная дорога)
Окружающая застройка	торговая, складская
Наличие парковки	организованная

Источник: Анализ Исполнителя

Описание торгово-складского здания

Параметр	Значение
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86
Наименование / назначение	здание / нежилое здание
Тип объекта	торгово-складской корпус
Фактическое использование	торгово-складской корпус
Кадастровый номер	66:41:0503019:77
Класс объекта	класс В
Год постройки	2014
Инженерно-физическое состояние	хорошее, востребованное рынком
Этажность	4 этажа
Внутренняя высота этажа, м	от 2,27 м до 14,21 м
Общая площадь здания, кв. м	19 558,5
Площадь торгово-складских помещений, кв. м	19 277,6
Площадь неотапливаемых	-
Площадь отапливаемых	19 277,6

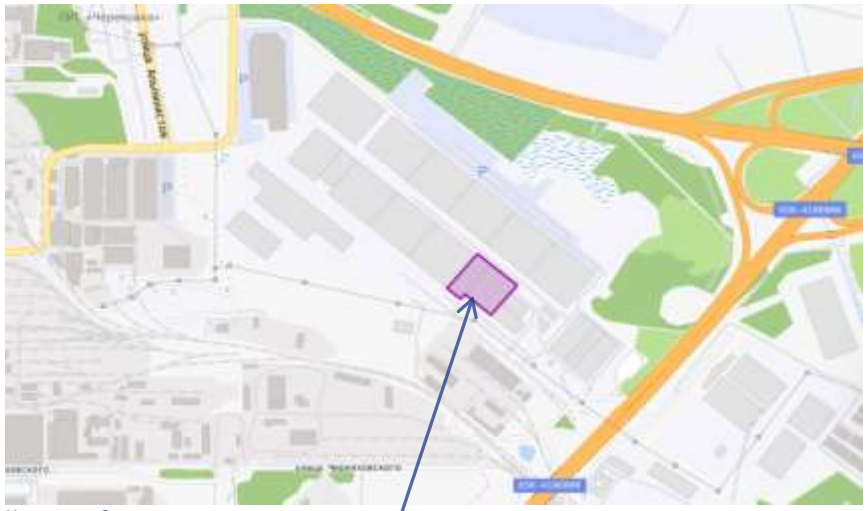
Источник: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 18 из 177

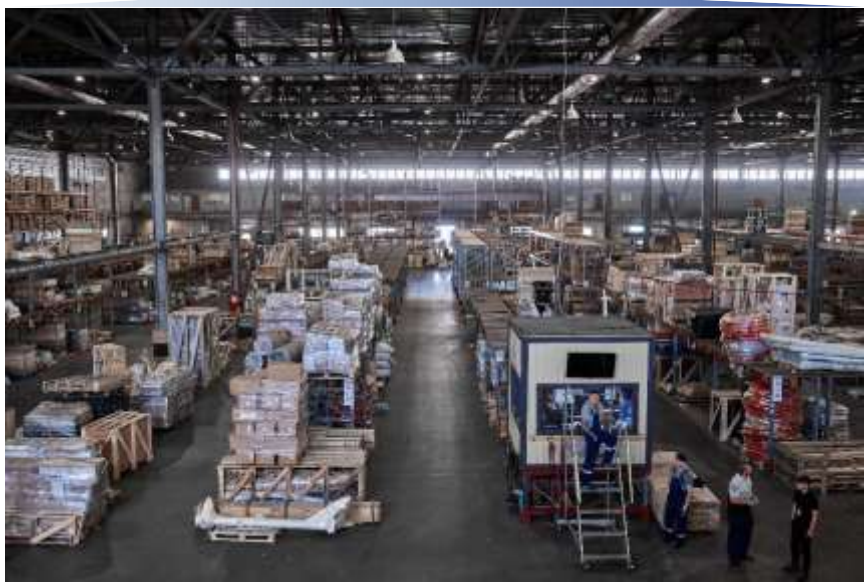
© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Описание Объекта оценки №2 (2/3)

Локальное местоположение Объекта оценки на кадастровой карте г. Екатеринбург



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание торгово-складского здания	
Параметр	**Значение**
Фундамент	свайный с монолитным железобетонным ростверком
Стены и перегородки	сэндвич-панели из профильной листовой стали
Металлоконструкция	колонны - металлические
Перекрытия	железобетонные плиты
Наличие коммуникаций	водопровод - центральный горячее водоснабжение - электроустановки канализация - центральная отопление центральное - промышленная котельная на газе сигнализация - пожарно охранная электроснабжение
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Субъект права	владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного фонда Недвижимости "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-95144682 от 23.04.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	811 366 183,10

Источник: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

- Фотографии Объекта оценки №2 приведены в Приложении 5
- Справка о доходах и расходах в Приложении 6
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-95144682 от 23.04.2025 г. в Приложении 6
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-95143785 от 23.04.2025 г. в Приложении 6
- Договор страхования имущества №43912/919/50158/24 в Приложении 6
- Технический паспорт здания в Приложении 6

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 19 из 177

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

Описание Объекта оценки №2 (3/3)

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки (продолжение):

- Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов в Приложении 6
- Разрешение на ввод в эксплуатацию в Приложении 6
- Соглашение о переводе долга №1 от 27.05.2025 г. в Приложении 6
- Предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости от 20.03.2025 г. в Приложении 6
- Платежное поручение: «Оплата задатка согласно п. 3.1 ПДКП объекта недвижимости от 20.03.2025 г.» в Приложении 6
- Платежное поручение: «Оплата по соглашению о переводе долга №1 от 27.05.2025 г.» в Приложении 6

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 20 из 177

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

Описание Финансового положения

Финансовое положение Продавца

Банкротство

- В соответствие с данными СПАРК, Продавец в лице ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» не находится в реестре банкротов по состоянию на Дату оценки, риска ликвидации или банкротства не обнаружено
- Ввиду отсутствия бухгалтерской отчетности Продавца по состоянию на Дату оценки и за последние 2 периода до нее в базе данных СПАРК, а также в связи с тем, что она не предоставлялась Исполнителю, проанализировать коэффициенты ликвидности и платежеспособности Продавца не представляется возможным

Судебные задолженности и штрафы

- По данным Госуслуг, ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» не имеет не оплаченных штрафов и прочих задолженностей по состоянию на Дату оценки

Залоги движимого имущества

- По данным Федеральной Нотариальной Палаты и Федресурса, ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» не имеет залога движимого имущества в реестре уведомлений о залоге движимого имущества по состоянию на Дату оценки. Также отсутствуют залоговые обязательства по правам требования
- Таким образом, ввиду отсутствия неоплаченных задолженностей и отсутствия в реестре банкротов, финансовое положение Продавца характеризуется как устойчивое

Финансовое положение Продавца характеризуется как устойчивое, признаки неплатежеспособности отсутствуют

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 21 из 177

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки №2

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 №2

- Объект оценки №2, представляет собой объекты недвижимости в составе:
  - Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 19 558,5 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0503019:77, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86
  - Земельный участок, общей площадью 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, кадастровый номер: 66:41:0503019:415
- Согласно п. 16 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
  - Нежилое здание, входящее в состав Объекта оценки №2, расположено по адресу Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86, имеет площадь 19 558,5 кв. м, построено в 2014 г.
  - Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки №2, расположен по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, имеет площадь 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад. Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (склад) и сам земельный участок представляют собой единый объект недвижимости
- Функциональное назначение – склад, фактическое использование совпадает с функциональным назначением – используется в качестве склада
- Учитывая местоположение, объемно-планировочные и конструктивные решения, функциональное назначение и текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка складской недвижимости г. Екатеринбург (анализ приведен в разделе «Обзор рынка складской недвижимости в г. Екатеринбург»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки №2 будет его текущее использование в качестве склада

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 22 из 177

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

Содержание

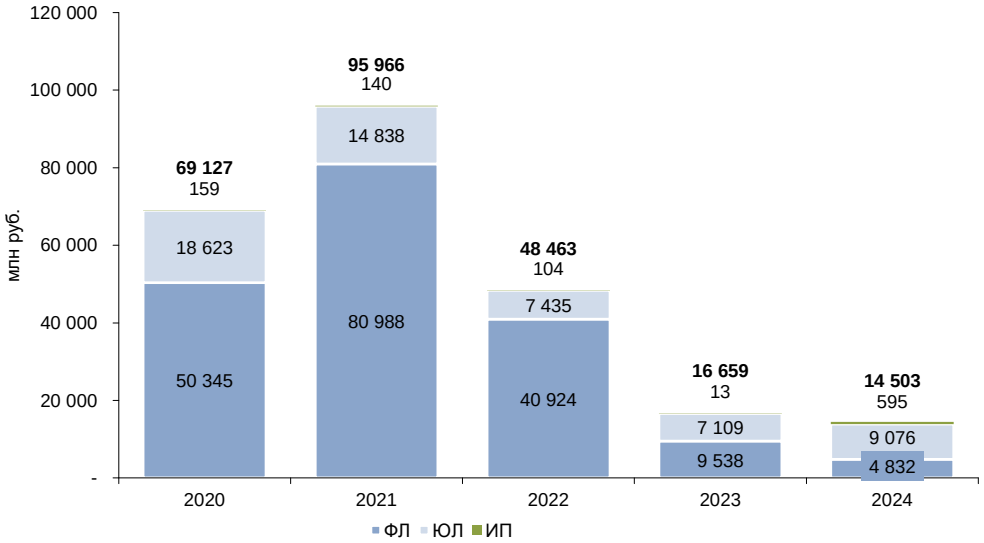
	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	
▶ Анализ рынка Объекта оценки №1	24
▶ Анализ рынка Объекта оценки №2	25
Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 23 из 177

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

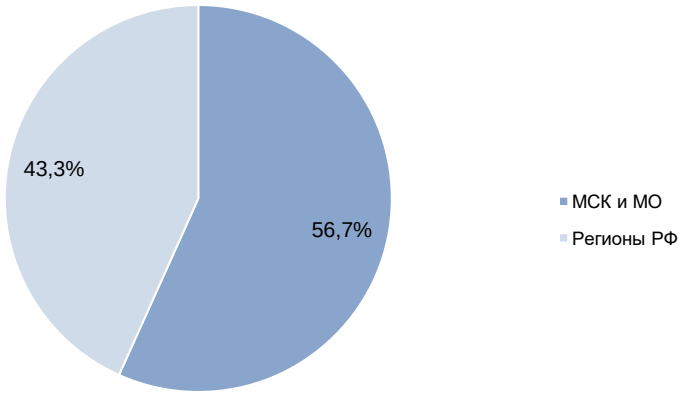
Анализ рынка Объекта оценки №1

Сумма задолженности (номинал), выставленная на продажу



Источник: данные ООО «ПФК», анализ Исполнителя
Примеч.: ФЛ – физические лица, ЮЛ – юридические лица, ИП – индивидуальные предприниматели

Доля в сумме задолженности (номинале), выставленной на продажу, 2024 г.



Источник: данные ООО «ПФК», анализ Исполнителя
Примеч.: МСК и МО – Москва и Московская область

Рынок финансирования и прав требований

Объемы финансирования

- По данным ЦБ РФ, в 2024 г. продолжился рост финансового рынка и развитие его основных сегментов, наблюдавшиеся на протяжении 2023 г. Активы финансовых организаций к началу октября 2024 г. достигли 243,85 трлн руб., увеличившись за год почти на 17,4%. Годовой темп прироста активов НФО составил чуть менее 16,7%, у банков – 17,6%. Пропорция активов финансовых организаций сохраняется в пользу банков. Распределение активов между банками и НФО на конец сентября 2024 г. аналогично прошлогодним значениям: на банки приходилось около 76,7% (на октябрь 2023 г. – 76,6%)
- Портфель банковских кредитов показал значимый прирост в сегменте как корпоративного, так и розничного кредитования. Портфель корпоративных кредитов вырос на 21,8% (до 84,2 трлн руб.) за 12 мес., предшествующих октябрю 2024 г., ипотека – на 21,7% (до 19,8 трлн руб.), потребительские кредиты – на 15,7% (до 15,4 трлн руб.). В 2024 г. основным фактором роста кредитования является кредитование сегментов, менее чувствительных к динамике ставок: кредитование строительства жилья, где ставки ниже за счет наполняемости счетов эскроу, а также продолжение финансирования ранее начатых инвестиционных проектов
- По предварительной оценке Frank RG, в марте объем выданных кредитов физическим лицам вырос на 12,5% (+67,9 млрд руб. к февралю 2025 г.). Объем кредитования составил 610,6 млрд руб. что на 53,0% ниже, чем в марте 2024 г.

Объемы продажи прав требований

- По данным исследования ООО «ПФК», общее количество лотов, выставленных на продажу в 2024 г. по РФ, составляет 101 шт. общей номинальной стоимостью 14 502,8 млн. руб.
- По сравнению с предыдущим 2023 г. в 2024 г. произошло уменьшение, предлагаемых на продажу лотов на 135 шт. и уменьшение номинальной стоимости задолженности на 2 156,2 млн. руб.
- В то же время во 2 пол. 2024 г. количество желающих продать право требования долга выросло на 50% по сравнению с 1 пол. 2024 г., согласно данным «Известия», что обусловлено повышением стоимости судебных пошлин с диапазона в 400 – 60 000 руб. до 4 000 – 900 000 руб.
- По данным управляющего директора ПКБ Павла Михмеля, рост доли молодых банковских долгов на рынке цессии в 2025 г. может преодолеть 50%, поскольку банки будут менять свои стратегии работы с задолженностью с малыми чеками. В 2024 г. такие долги упали в цене сразу в 2 – 4 р. Поэтому сейчас выгоднее будет их не просуживать – малые чеки будут быстрее выходить в продажу

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 24 из 177

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

Анализ рынка Объекта оценки №2 (1/13)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	*8,4%*	*11,9%*	*7,4%*	*9,5%*	*7,0%*	*4,8%*	*4,0%*
Ключевая ставка	*5,7%*	*10,6%*	*9,9%*	*17,5%*	*20,1%*	*14,3%*	*10,0%*
Рост номинальной заработной платы	*11,5%*	*14,1%*	*14,6%*	*18,3%*	*12,6%*	*8,1%*	*7,0%*

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Общая информация

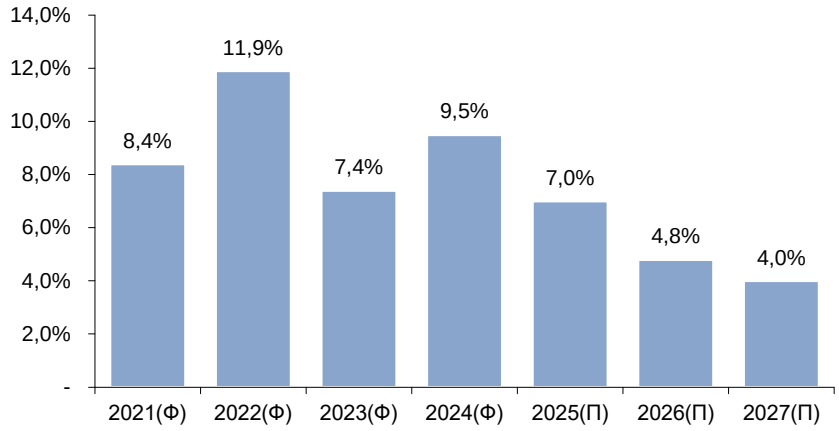
- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале1 . По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г
- Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.
- Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.
- Объём строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.
- Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.
- Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее2 . При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г
- Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г.
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале
- Платные услуги населению в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г. Высоким остаётся рост оборота общественного питания2 , который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 25 из 177

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

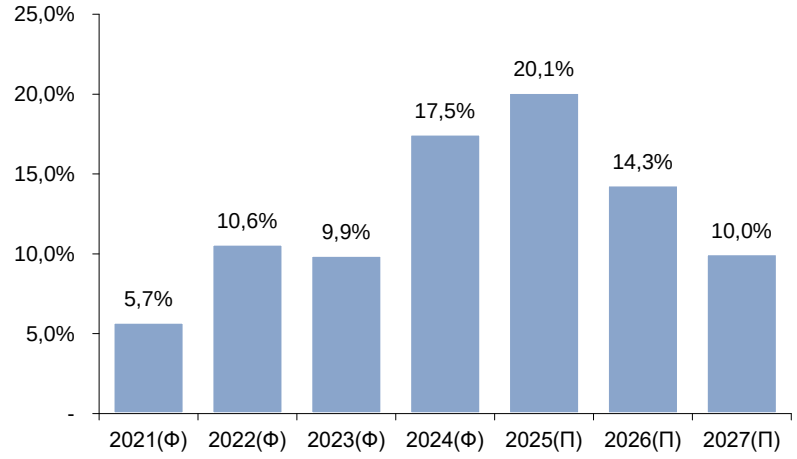
Анализ рынка Объекта оценки №2 (2/13)

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



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

- Инфляционное давление в I квартале заметно снизилось по сравнению с концом прошлого года (цены выросли на 8,3% к/к SAAR в 1 кв. 2025 г. после 12,9% к/к SAAR в 4 кв. 2024 г.), но остается повышенным. При этом замедление роста цен, если очистить его от влияния немонетарных компонентов, пока выражено слабо и неустойчиво. Так, в 1 кв. 2025 г. значительное дезинфляционное влияние оказало укрепление рубля, в меньшей степени – охлаждение спроса
- В марте рост потребительских цен замедлился до 7,1% после 7,5% м/м SAAR в феврале. Темпы продолжили снижаться в непродовольственном сегменте, почти не изменились в продовольствии и немного ускорились в услугах. Годовая инфляция повысилась до 10,3% с 10,1% в феврале
- В марте показатели устойчивого месячного роста цен (с.к.г.) изменялись разнонаправленно. Основной проинфляционный фактор – высокий внутренний спрос, который продолжает опережать возможности расширения предложения
- Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (март 2025 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2025 г. составит 7,0%, в 2026 г. – 4,8%, в 2027 г. снизится до – 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

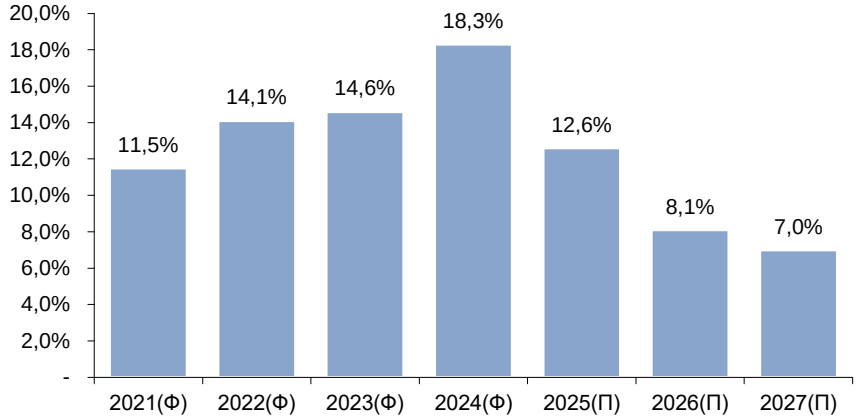
- Профицит счета текущих операций в мае 2024 г. составил 5,1 млрд долл. США против 7,1 млрд долл. США в апреле 2024 г. Его уменьшение на фоне устойчивого торгового баланса связано с некоторым увеличением дефицита баланса инвестиционных доходов прежде всего из-за объявления рядом крупных российских компаний дивидендов в мае
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе – мае 2024 г. вырос до 56,0 млрд долл. США против 47,6 млрд долл. США в январе – мае 2023 г. за счет более значимого снижения импорта по сравнению с экспортом. Оценка за апрель была увеличена в части экспорта товаров и снижена в части импорта с учетом поступивших отчетных данных ФТС
- Дефицит баланса услуг сократился до 9,6 млрд долл. США против 13,2 млрд долл. США в январе – мае 2023 г. за счет снижения импорта услуг по статье «Поездки» на фоне ослабления рубля
- Уменьшение отрицательного сальдо баланса первичных и вторичных доходов до 8,3 млрд долл. США с 13,5 млрд долл. США годом ранее связано как с уменьшением объема начисленных в пользу нерезидентов дивидендов, так и с сокращением исходящих личных трансфертов

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 26 из 177

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

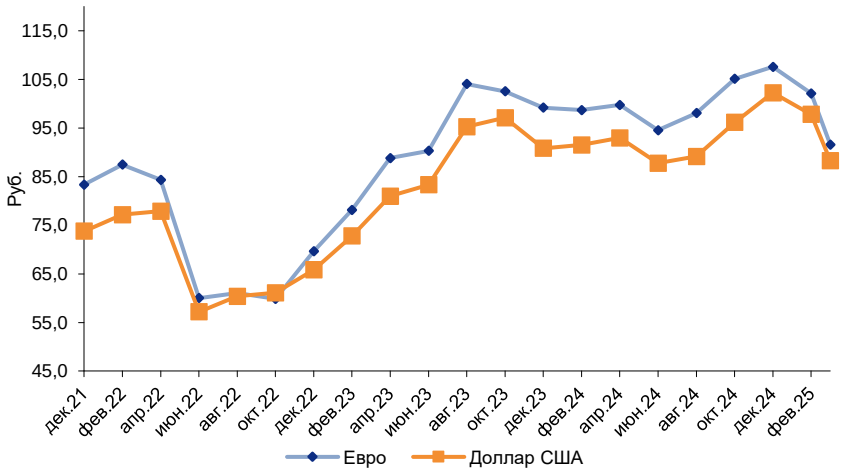
Анализ рынка Объекта оценки №2 (3/13)

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



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

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2025 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%
- В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей
- В 1 квартале 2025 года продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г.
- Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г.)

Валютный курс

- Российский бюджет на плановый период 2025 гг. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Прогноз курса валют на 2025 год – 98,5 рублей за долл. США, на 2026 год – 104,0 рублей за долл. США, на 2027 год – 107,0 рублей за долл. США
- По данным Банка России, по состоянию на конец марта 2025 г. по сравнению с концом февраля 2025 г. рубль по отношению к доллару укрепился на 9,8% по номинальному курсу после укрепления в начале марта на 3,8% относительно конца января. Средний номинальный курс доллара в марте 2025 г. равнялся 88,26 руб. (против 97,81 руб. в января), средний курс с начала 2025 г. – 95,92 руб. за долл. США
- По состоянию на конец марта 2025 г. по сравнению с концом февраля евро по отношению к рублю ослаб на 10,3% и составил – 91,57 руб. (против 102,13 руб. в феврале). Средний курс за январь – март 2025 г. – 99,93 руб. за евро

В 1 кв. 2025 г. рост российской экономики продолжился умеренными темпами, а рост цен постепенно замедлялся. При этом совокупный спрос оставался высоким, подпитываясь ростом доходов. Развитию дезинфляционных процессов способствовали укрепление рубля и охлаждение спроса в некоторых категориях непродовольственных товаров по мере торможения роста потребительского кредитования. При этом вклад факторов предложения в рост цен остается значимым, препятствуя более активному снижению инфляционного давления. Инвестиционная активность остается вблизи высоких уровней 2024 года. При этом экспортный сектор столкнулся с трудностями

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 27 из 177

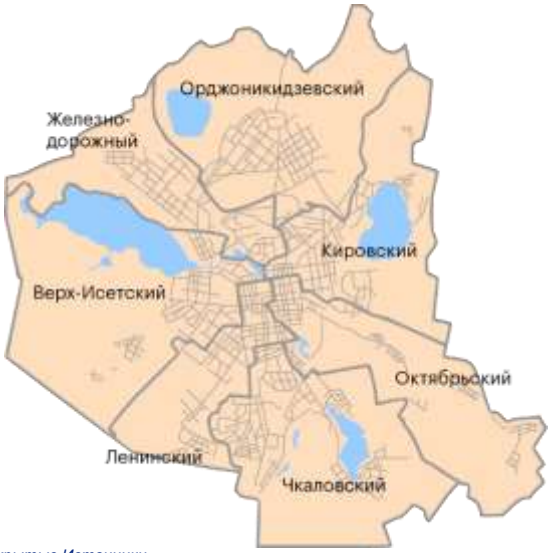
© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Анализ рынка Объекта оценки №2 (4/13)

Герб Екатеринбурга

Источник: *Открытые Источники*

Схема г. Ульяновск



Источник: *Открытые Источники*

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основная информация

- г. Екатеринбург – третий по площади и четвёртый по численности населения город-миллионер в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Один из политических, крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России
- Площадь: 1 111 кв. км
- Население: 1 548 187 чел. (на 2025 г.)
- Плотность: 1 393 чел./кв. км
- Географическое положение: Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети (бассейн Иртыша) в её верхнем течении
- Климат: умеренно континентальный
- Рельеф определяется чередованием низкогорья и холмистых равнин. Макро- и мезорельеф характеризуется холмисто-увалистой равниной с отметками высот 200–380 м

Экономика

- По объёму городской экономики Екатеринбург занимает третье место в России, следуя за Москвой и Санкт-Петербургом. Один из крупнейших в стране центров торговли, финансов, туризма, телекоммуникаций и информационных технологий, ключевой континентальный транспортно-логистический (международный аэропорт «Кольцово», через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс) и промышленный узел (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс)
- Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами обрабатывающие производства за 2010 г. – 65,54 млрд. руб.
- В 2015 г. было отгружено товаров собственного производства на сумму 323 288 млн рублей. Производство по отраслям разделилось соответствующим образом: металлургическое производство и металлообработка – 20,9 %, пищевое производство – 13,3 %, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 9,2 %, производство транспортных средств – 8,4 %, производство машин и оборудования – 6,4 %, химическое производство – 5,5 %, производство прочих неметаллических минеральных продуктов – 3,7 %, производство резиновых и пластмассовых изделий – 2,8 %, целлюлозно-бумажное производство, издательство и полиграфия – 0,5 %, прочие – 29,3 %

Транспорт

- г. Екатеринбург входит в десятку российских мегаполисов с самым большим автопарком (на 2014 г. в городе было зарегистрировано 437 300 легковых автомобилей), который интенсивно увеличивается в последние годы (на 6–14 % ежегодно) и в 2015 г. достиг 409,5 автомобилей на 1000 человек

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 28 из 177

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

Анализ рынка Объекта оценки №2 (5/13)

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Транспорт (продолжение)

- В Екатеринбурге представлены практически все виды городского общественного транспорта. Крупнейшие муниципальные перевозчики: ЕМУП «Гортранс» и ЕМУП «Метрополитен» перевезли в 2015 г. 207,4 млн человек
- С 1991 г. в городе действует шестой в России и тринадцатый в СНГ метрополитен
- Екатеринбург – третий по величине транспортный узел России (после Москвы и Санкт-Петербурга) – здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается международный аэропорт. Местонахождение Екатеринбурга в центральной части региона позволяет за 7–10 часов добраться из него в любой крупный город Урала
- Екатеринбург – крупный железнодорожный узел. В екатеринбургском узле сходится 7 магистральных линий (на Пермь, Тюмень, Казань, Нижний Тагил, Челябинск, Курган и Тавду)
- Международный аэропорт Кольцово – один из крупнейших аэропортов страны. В 2015 г. он обслужил 4 млн 247 тыс. пассажиров (в том числе на внутренних авиалиниях было обслужено 2 млн 745 тыс. человек, на международных – 1 млн 502 тыс. человек), став шестым по загруженности в России
- 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 №2 являются объекты недвижимости в составе:
  - Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 19 558,5 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0503019:77, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86
  - Земельный участок, общей площадью 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Черняховского, кадастровый номер: 66:41:0503019:415
- Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание складского назначения

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли 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 единицы сравнения. При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
  - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
  - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 29 из 177

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

Анализ рынка Объекта оценки №2 (6/13)

- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении доходного подхода

- Для нежилых зданий (помещений) офисного назначения (особняков), основными ценообразующими критериями являются:
  - местоположение
  - расположение относительно красной линии
  - площадь объекта
  - тип объекта
  - соотношение площадей (этажность)
  - тип парковки
  - инженерно-техническое состояние здания
  - уровень отделки

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 30 из 177

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

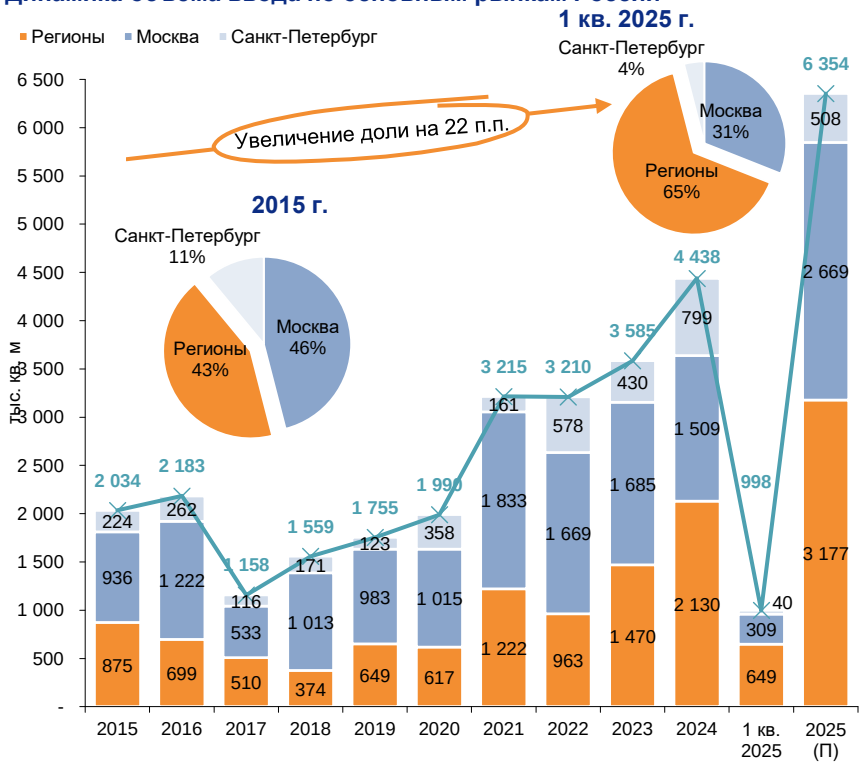
Анализ рынка Объекта оценки №2 (7/13)

Основные индикаторы рынка, итоги 1 кв. 2025 г. (классы А и В)

Индикатор	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	25 472	5 756	17 478
Объем ввода, тыс. кв. м	306	44	649
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв	515	52	204
Доля вакантных площадей, %	1,1	2,3	1,9
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	12 800	10 210	8 820

Источник: Nikoliers, анализ Исполнителя
Примеч.: Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС

Динамика объема ввода по основным рынкам России



Источник: Nikoliers, анализ Исполнителя
Примеч.: П – прогноз

Анализ рынка складской недвижимости России

Основные индикаторы

- По данным Nikoliers, по итогам 1 кв. 2025 г. на рынок вышел значительный объем свободных складских площадей. Доля вакантных помещений увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с концом 2024 г., достигнув 1,5% в целом по России
- Несмотря на увеличение вакантного предложения, арендные ставки не демонстрируют снижения. Напротив, в Москве и большинстве регионов сохраняется восходящий тренд, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и устойчивым спросом на качественные объекты. В то же время Санкт-Петербург стал исключением: базовая запрашиваемая ставка слегка скорректировалась вниз (на 3,6%) ввиду изменения структуры вакантного предложения
- Совокупный спрос за три месяца 2025 г. составил 771 тыс. кв. м, что стало вторым наивысшим результатом за 1 кв за всю историю наблюдений (на 6% ниже рекордного показателя 2023 г.). Такая активность подтверждает постепенную реализацию накопленного в предыдущие годы спроса, особенно в сегменте качественных складских помещений
- Объем введенных в эксплуатацию складских площадей достиг 998 тыс. кв. м – рекордное значение для 1 кв. Основной вклад в данный результат внесли крупные распределительные центры маркетплейсов, завершенные в регионах России

Предложение

- По данным Nikoliers, 1 кв. 2025 г. ознаменовался значительным объемом ввода складских площадей – 998 тыс. кв. м, причем две трети этого объема пришлось на регионы. Особенно заметную роль сыграли распределительные центры Wildberries, обеспечившие 37% регионального ввода
- Ожидается, что по итогам 2025 г. рынок достигнет исторического максимума по объему нового предложения – 6,4 млн кв. м, что на 43% превысит показатель 2024 г. Таким образом, к концу 2025 г. объем качественного готового складского предложения в России может перешагнуть отметку в 50 млн кв. м.
- За первые три месяца 2025 г. сумма площадей введенных спекулятивных проектов составила 302 тыс. кв. м по всей России. Прогнозируется значительный рост этого показателя к концу года – до 3,1 млн кв. м. Примечательно, что в структуре спекулятивного строительства наблюдается заметный сдвиг: 23% от данного объема (около 710 тыс. кв. м) приходится на универсальные помещения формата Light Industrial
- По данным Nikoliers, региональные рынки складской недвижимости демонстрируют беспрецедентный рост, продолжая тенденции активного развития предыдущих лет. В 1 кв. 2025 г. совокупный объем введенных качественных складских площадей здесь составил 649 тыс. кв. м, что представляет собой 65% от общероссийского показателя

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 31 из 177

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

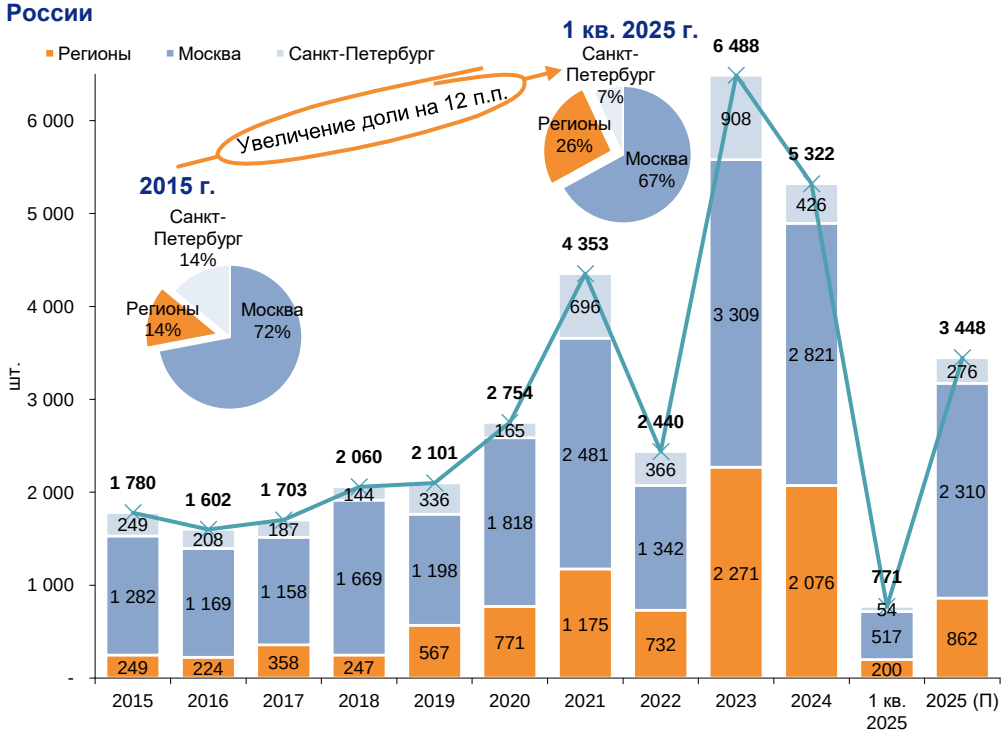
Анализ рынка Объекта оценки №2 (8/13)

Анализ рынка складской недвижимости России (продолжение)

Предложение (продолжение)

- По данным Nikoliers, среди городов-миллионников наиболее значительные объемы ввода зафиксированы в Самаре (129 тыс. кв. м), где был введен в эксплуатацию новый распределительный центр Wildberries, в Воронеже (81 тыс. кв. м) с завершением второй очереди РЦ Ozon площадью 66 тыс. кв. м и ЛК «Авирон» (15 тыс. кв. м), а также в Краснодаре (68 тыс. кв. м), где состоялся дебют жилищного девелопера «Инсити Девелопмент» в складском сегменте с проектом СК «Инсити Уральская»
- Прогноз на 2025 г. свидетельствует о сохранении высоких темпов развития региональных рынков – здесь ожидается рекордный объем ввода в размере 3,1 млн кв. м.

Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по России



Источник: Nikoliers, анализ Исполнителя
Примеч.: П – прогноз

Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по основным рынкам России

- По данным Nikoliers, российский рынок складской недвижимости продемонстрировал устойчивый спрос в начале 2025 г. Объем заключенных сделок аренды и продажи за I квартал 2025 г. достиг 771 тыс. кв. м, что на 11% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Наибольшая активность наблюдалась в сегменте качественных спекулятивных площадей в новых построенных комплексах, где отмечалось быстрое поглощение крупных блоков
- Московский регион сохранил лидерство по объему спроса, обеспечив 67% от общего показателя (515 тыс. кв. м). В то же время на региональных рынках наметилось заметное снижение активности крупных арендаторов. Особенно показательным стало полное отсутствие BTS-сделок, что резко контрастирует с предыдущими периодами. Данный факт свидетельствует о приостановке стратегии активной экспансии маркетплейсов, которые в последние годы были основным драйвером роста региональных рынков
- Если рассмотреть детальнее структуру заключенных сделок, то превалирующий объем приходится на сделки спекулятивной аренды — 83%, или 636 тыс. кв. м по всей России
- В отраслевом разрезе наблюдаются существенные изменения: традиционный ритейл укрепил свои позиции как основной арендатор складских площадей, обеспечив 36% от общего объема сделок. Такая активность связана с продолжающейся оптимизацией товарных запасов и логистических цепочек торговых сетей. Параллельно отмечается рост спроса со стороны производственных компаний, доля которых увеличилась до 18%

Вакантность и ставки аренды

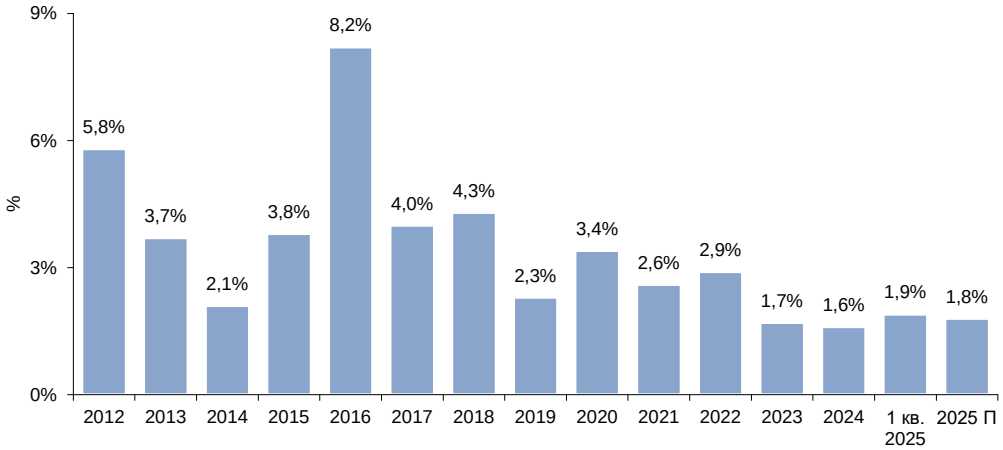
- Российский рынок складской недвижимости столкнулся с существенным ростом предложения свободных площадей в начале 2025 г. Объем качественных вакантных помещений по стране увеличился на 63%, достигнув 745 тыс. кв. м. Особенно заметно этот тренд проявился в Санкт-Петербурге, где уровень вакансии впервые за долгое время превысил психологически важную отметку в 2,0%, достигнув 2,3%. Основной причиной такого роста стало увеличение количества предложений по продаже складских объектов, что свидетельствует о пересмотре стратегий некоторыми владельцами недвижимости
- Значительный рост предложения свободных площадей не привел к снижению арендных ставок. Средневзвешенный показатель базовой арендной ставки на готовые помещения класса А на трех ключевых рынках страны сохранился на уровне выше 10 тыс. руб./кв. м/год. Это объясняется несколькими факторами: высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и сохраняющимся спросом на качественные складские помещения

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 32 из 177

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

Анализ рынка Объекта оценки №2 (9/13)

Динамика средневзвешенной ставки аренды* и доли вакантных площадей



Источник: Nikoliers, анализ Исполнителя
*Примеч.: П – прогноз, * – указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС*

Анализ рынка складской недвижимости России (продолжение)

Вакантность и ставки аренды (продолжение)

- На региональном рынке складской недвижимости России общий объем свободных площадей на конец I квартала 2025 г. составил 332 тыс. кв. м, из которых около 44% относятся к помещениям класса В и Light Industrial
- На конец 2025 г. здесь ожидается увеличение совокупного объема вакантных помещений до 360–400 тыс. кв. м, однако в долевом эквиваленте показатель не будет превышать 2,0%
- Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам квартала остаются: Екатеринбург (1 580 кв. м/тыс. чел.), Ростов-на-Дону (1 242 кв. м/тыс. чел.) и Московская агломерация (1 168 кв. м/тыс. чел.)
- За квартал рынок складской недвижимости Самары перешагнул отметку в 1 млн кв. м готовой качественной складской недвижимости, а по прогнозам на текущий год, рынок Воронежа также может достичь такого результата. При этом на конец I квартала 2025 г. рынок Уфы достиг результата в 0,5 млн кв. м готовой качественной складской инфраструктуры в регионе

Тенденции и прогнозы рынка

- Несмотря на увеличение объема вакантных площадей, арендные ставки на рынке складской недвижимости продолжают умеренный рост. Это связано с сохранением ключевой ставки ЦБ на высоком уровне, что ограничивает возможности девелоперов снижать цены из-за высокой финансовой нагрузки
- Банки, в свою очередь, ужесточают подход к кредитованию новых проектов, требуя устойчивых бизнес-моделей и предварительных договоренностей с арендаторами
- В результате даже при увеличении предложения свободных помещений резкого снижения ставок не произойдет — рынок будет балансировать между ограниченной доступностью финансирования и накопленным нереализованным спросом
- Особенностью нынешней рыночной ситуации стало массовое появление предложений под освобождение, когда помещения формально числятся занятыми, но собственники ведут активный поиск замены для действующих арендаторов
- По данным на конец 1 кв. 2025 г. объем опций под освобождение в текущем году и замену арендаторов на всем рынке России уже достигает 608 тыс. кв. м. Параллельно наблюдается рост предложений в субаренду, что создает дополнительное конкурентное давление

Российский рынок складской недвижимости по результатам 1 кв. 2025 г. показывает высокую активность

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей достиг 998 тыс. кв. м – рекордное значение для 1 кв.

Совокупный спрос за три месяца 2025 г. составил 771 тыс. кв. м – второй наивысший результатом за 1 кв. за всю историю наблюдений.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 33 из 177

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

Анализ рынка Объекта оценки №2 (10/13)

Предложения по продаже складских объектов в г. Екатеринбург и сопоставимых по населению населенных пунктах

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Комментарий	Источник
Свердловская область, Екатеринбург, проезд Горнистов, 27	5 000	150 000 000	30 000		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и состояния	https://www.cian.ru/sale/commercial/317474861
Свердловская область, Екатеринбург, улица Трудовая, 22	5 135	295 000 000	57 449		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и состояния	https://www.cian.ru/sale/commercial/314561246
Челябинская область, Челябинск, Сетевая улица, 5	5 000	300 000 000	60 000		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади	https://www.cian.ru/sale/commercial/315541716
Свердловская область, Березовский, Микрорайон Овощное отделение, 16	6 048	302 400 000	50 000		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади	https://www.cian.ru/sale/commercial/314764406
Челябинская область, Челябинск, Артиллерийская улица, 124	7 778	378 000 000	48 597		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и состояния	https://www.cian.ru/sale/commercial/314873529

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 34 из 177

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

Анализ рынка Объекта оценки №2 (11/13)

Предложения по продаже складских объектов в г. Екатеринбург и сопоставимых по населению населенных пунктах (продолжение)

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Комментарий	Источник
Свердловская область, Екатеринбург, улица Самолетная, 55литО	7 321	522 000 000	71 300		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и состояния	https://www.cian.ru/sale/commercial/316885231
Свердловская область, Екатеринбург, тракт Челябинский	5 900	627 000 000	106 271		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади	https://www.cian.ru/sale/commercial/300728839
Свердловская область, Белоярский муниципальный округ, Тюменский тракт, 28-й км, с7	15 003	1 472 246 313	98 131		Является объектом-аналогом для Объекта-оценки	https://www.cian.ru/sale/commercial/315677381
Свердловская область, Екатеринбург муниципальное образование, пос. Исток	15 000	1 770 000 000	118 000		Является объектом-аналогом для Объекта-оценки	https://www.cian.ru/sale/commercial/317497629
Тюменская область, Тюмень, Одесская улица, 1с8	6 700	250 000 000	37 313		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади	https://www.cian.ru/sale/commercial/237834471

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 35 из 177

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

Анализ рынка Объекта оценки №2 (12/13)

Предложения по продаже складских объектов в г. Екатеринбург и сопоставимых по населению населенных пунктах (продолжение)

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Комментарий	Источник
Челябинская область, Челябинск, улица Короленко, 79	11 448	360 000 000	31 447		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади и состояния	https://www.cian.ru/sale/commercial/311123498
Пермский край, с. Фролы, улица 5-я Ферма, 8	5 000	400 000 000	80 000		Не является объектом-аналогом для Объекта-оценки ввиду общей площади, находится на этапе строительства	https://www.cian.ru/sale/commercial/314527516
Минимальное значение			**30 000**			
Максимальное значение			**118 000**			
Среднее значение			**65 709**			

Источник: анализ Исполнителя

Проанализировав предложения на рынке складских объектов в г. Екатеринбург, Исполнитель не нашел достаточное количество публичных предложений сопоставимых с Объектом оценки №2 по ключевым параметрам, таким как площадь объекта и общее физическое и инженерно-техническое состояние

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 36 из 177

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

Анализ рынка Объекта оценки №2 (13/13)

Предложения по аренде торговых объектов в г. Екатеринбург и сопоставимых по населению населенных пунктах

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес., без НДС	Стоимость, руб./кв. м/г., без НДС	Источник
Свердловская область, Екатеринбург, Сибирский тракт, 16-й км, 2Г/2	20 022	11 612 760	6 960	https://www.cian.ru/rent/commercial/315923703
Свердловская область, Екатеринбург, улица Черняховского, 86к18	24 400	13 216 667	6 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/301885175
Свердловская область, Екатеринбург, улица Черняховского, 86к12	22 500	15 000 000	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/316460866
Свердловская область, Екатеринбург, улица Черняховского, 86к18	18 000	13 500 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/298632855
Челябинская область, Челябинск, пос. Керамзавода, 53/1	5 600	1 960 000	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/316305878
Тюменская область, Тюмень, Камчатская улица, 194	5 000	2 083 333	5 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311710795
Челябинская область, Челябинск, Кожзаводская улица, 96/2	5 000	2 950 000	7 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/315534573
Свердловская область, Екатеринбург, Сибирский тракт, 16-й км, 2Г	5 372	4 834 800	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/314561122
Тюменская область, Тюмень, Старый Тобольский тракт, 5-й км, 1Ас14	5 900	4 916 667	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315434163
Свердловская область, Екатеринбург	5 700	5 225 000	11 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313522207
Челябинская область, Челябинск, Радонежская улица, 9	7 000	5 250 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313461136
Пермский край, д. Паздерино, улица Центральная, 23	12 000	11 000 000	11 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315855127
Тюменская область, Тюмень, Велижанский тракт, 9-й км, 1	14 000	13 160 000	11 280	https://www.cian.ru/rent/commercial/302040167
Пермский край, д. Паздерино, улица Центральная, 21	18 782	13 616 950	8 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/305148114
Пермский край, с. Фролы, улица 5-я Ферма, 8	15 000	14 625 000	11 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/314935792
Тюменская область, Тюмень, Одесская улица, 5	25 000	17 708 333	8 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/314833516
Свердловская область, Екатеринбург, улица Черняховского, 104	21 000	21 000 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315739891
Свердловская область, Екатеринбург, улица Черняховского, 106	45 000	28 125 000	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/293876531
Свердловская область, Екатеринбург, Ново-Свердловская ТЭЦ тер.	15 000	2 500 000	2 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311403127
Свердловская область, Екатеринбург, улица Черняховского, 82	7 300	2 920 000	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/317582683
Свердловская область, Екатеринбург, улица Черняховского, 86к13/2	6 000	4 500 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300545940
Тюменская область, Тюмень, улица Чернышевского, 1Б	5 000	5 000 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300820912
Пермский край, д. Кондратово, улица Водопроводная, 8А	9 780	7 139 400	8 760	https://www.cian.ru/rent/commercial/310763853
Свердловская область, Екатеринбург, улица Черняховского, 86к19	9 143	6 095 333	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/298506076
Челябинская область, Челябинск, Радонежская улица, 26Ас1	7 900	6 385 833	9 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/316003883
Тюменская область, Тюмень, Одесская улица, 1А	15 000	11 250 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300914719
Челябинская область, Сосновский район, Кременкульское с/пос, ПП Метизная тер., уч1	10 000	2 083 333	2 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/317671424
Челябинская область, Сосновский район, Солнечное с/пос, пос. Сагаусты, улица Лесная, 1	22 250	12 361 112	6 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/313575476
Челябинская область, Челябинск, Локомотив-2 СНТ, улица 8-я, 587	44 740	35 419 088	9 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/293585142
Тюменская область, Тюмень, Камчатская улица, 194	15 000	1 875 000	1 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/311710792
Минимальное значение			**1 500**	
Максимальное значение			**12 000**	
Среднее значение			**8 055**	

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Содержание

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	39
▶ Общая методология оценки	41
▶ Обоснование применимости подходов к оценке Объекта оценки №1	45
▶ Обоснование применимости подходов к оценке Объекта оценки №2	46
▶ Определение рыночной стоимости Объекта оценки №1 затратным подходом	47
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки №2 доходным подходом	48
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 38 из 177

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

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 Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживает
- 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., Справедливая стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 39 из 177

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

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 40 из 177

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

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 41 из 177

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

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 справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28 12 2015 г N 217 н), 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
- 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, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

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

Затратный подход

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 42 из 177

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

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:

$$РС = СЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1-И_{нак}),$$

$$И_{нак} = 1 – (1 – И_{физ})*(1- У_{фун})*(1 – У_{экон}),$$

где

РС – Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

СЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

$У_{экон}$ – 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 ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)

- Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
- **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
- **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости
  - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
  - метод коэффициентов удорожания (индексный)
  - метод количественного анализа
- **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта
- **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

- Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
- Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой 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 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 43 из 177

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

Общая методология оценки (4/4)

- Функциональное устаревание ($У_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($У_{экон}$) – 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 справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

Доходный подход

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 44 из 177

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

Обоснование применимости подходов к оценке Объекта оценки №1

Общая информация

- В соответствии с ФСО №V:
  - 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, указанных в п. 2 ФСО №V. 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
- Основным условием применения сравнительного подхода является наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме и качестве информацию о сделках с объектами, аналогичными объектам оценки
- Основным условием применения доходного подхода является наличие достоверной информационной базы, позволяющей определить текущую стоимость ожидаемых будущих денежных потоков от использования Объекта оценки
- Основным условием применения затратного подхода к оценке является наличие достоверной информационной базы для определения затрат, необходимых для воспроизводства или замещения Объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов
- Выбор подходов для оценки Объекта оценки №1
  - К ценообразующим факторам по правам требования по кредитам и займам относятся: срок возврата, риск возврата, объем обязательств. Исполнителем проведен анализ рынка кредитования в России. По итогам анализа Исполнитель приходит к выводу, что подобрать точные аналоги для оценки объекта оценки по обозначенным выше ценообразующим факторам не представляется возможным. Ввиду отсутствия информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные рыночные данные по совершенным сделкам с аналогичными объектами Исполнителем был сделан вывод о неприменимости сравнительного подхода
  - Затратный подход применительно к оценке Объекта оценки №1 сводится к оценке дебиторской задолженности, т. к. в свою очередь дебиторская задолженность - это сумма долговых обязательств покупателей за ранее отгруженные товары или поставщиков за неотгруженные товарно-материальные ценности взамен ранее выданных авансов. За стоимость дебиторской задолженности в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения. Ввиду своего характера Исполнитель принял решение применить в Объекту оценки №1 затратный подход
  - При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования, применять, которые при определении стоимости Объекта оценки №1 не является целесообразным, ввиду того что между платежами по предварительному договору купли-продажи проходит короткий срок. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять доходный подход
- Таким образом, Исполнителем было принято решение о применимости затратного подхода и неприменимости сравнительного и доходного подходов к оценке Объекта оценки №1

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 45 из 177

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

Обоснование применимости подходов к оценке Объекта оценки №2

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 №2 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 №2 представляет собой склад. 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 складского здания. Поэтому основным подходом к оценке Объекта оценки является доходный подход
  - Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимой площадью, состоянием и уровнем доходности для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки №2» сл. 36). При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров, который в свою очередь является закрытой информацией
- 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 складской недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям
  - Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки №2 определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод дисконтированных денежных потоков

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 46 из 177

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

Определение рыночной стоимости Объекта оценки №1 затратным подходом

Определение справедливой стоимости Объекта оценки №1	
Показатель	**руб.**
Сумма Предварительного договор купли продажи от 20.03.2025 г.	790 000 000 руб., без НДС или 948 000 000 руб., с НДС
Платежи произведенные на Дату оценки Оплата задатка согласно п. 3.1 ПДКП объекта недвижимости от 20.03.2025 г. ООО «Активо-Инвест» в пользу ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива»	30 000 000 руб., НДС не облагается
Платежи произведенные на Дату оценки Оплата по соглашению о переводе долга №1 от 27.05.2025 г. ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» в пользу ООО «Активо-Инвест»	10 000 руб., с НДС
Справедливая стоимость права требования Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г. на Дату оценки	10 000 руб., с НДС

Источник: анализ Исполнителя

Описание расчетов

- Для определения справедливой стоимости права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г.. Исполнителем был применен затратный подход
- Справедливая стоимость права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г. была определена как сумма платежей по Соглашению о переводе долга №1 от «27» мая 2025 г.
- Платеж па данному Соглашению составил 10 000 руб., с НДС оплаченный ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» в пользу ООО «Активо-Инвест», данный платеж представил из себя плату за перевод долга По ПДКП., данный платеж находится в рыночном диапазоне, анализ предложений представлен в таблице

Сопутствующие услуги при оформлении договоров купли-продажи				
№	**Минимальная стоимость, руб.**	**Максимальная стоимость, руб.**	**Среднее значение**	**Источник**
1	10 000	20 000	15 000	https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/kto-za-chto-platit-na-sdelke-kupli-prodazhi-nedvizhimosti?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F
2	3 000	9 000	6 000	https://realty.yandex.ru/journal/post/stoimost-dogovora-kupliprodazhi-u-notariusa/
3	15 000	-	15 000	https://www.uk-prioritet.ru/services/juridicheskoe-soprovozhdenie/dogovornaja-rabota/sostavlenie-dogovora-kupliprodazhi/
4	15 000	-	15 000	https://accredo.ru/price/fiz
5	8 000	8 000	8 000	https://www.rosnotarius.ru/sdelka-s-nedvizhimostyu-cherez-notariusa
	10 200	**12 333**	**11 800**	

Источник: анализ Исполнителя

- Дисконтирование платежей по договору Исполнителем не применялось, так как период между Датой оценки и последним платежом не существенен для целей оценки
- Таким образом, справедливая стоимость права требования по Предварительному договору купли-продажи, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» от «20» марта 2025 г. и Соглашению о переводе долга №1, заключенному между ООО «Активо-Инвест» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» от «27» мая 2025 г. на Дату оценки составила 10 000 руб. с НДС

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 47 из 177

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки №2 доходным подходом (1/4)

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). В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 218 дней, т.к. Датой оценки является 27.05.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 28.05.2025 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, 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 «Справка о доходах и расходах»)
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей складского объекта), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса. Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Объект оценки по данным технического паспорта имеет площадь 19 558,5 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь по состоянию на Дату оценки составляет 19 558,5 кв. м., арендопригодная площадь составляет 19 558,5 кв. м (Приложение 6 «Справка о доходах и расходах»)
- Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика (Приложение 6 «Справка о доходах и расходах»)

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:

$$ПВД = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- $C_{a.}$ – арендная ставка за 1 кв. м

Уровень загрузки

- По договору аренды № 14048 от 15 декабря 2017 г. арендопригодную площадь занимает арендатор с договором аренды на длительный срок, в связи с чем уровень недозагрузки принимается равным нулю

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и операционных расходах, генерируемых оцениваемыми Объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям (см. раздел «анализ рынка Объекта оценки №2»), потенциальный валовый доход рассчитывается на основе фактических данных (доход от сдачи помещений в аренду определялся как сумма ежемесячных доходов за 12 месяцев)
- По данным Заказчика, по состоянию на Дату оценки, средневзвешенное значение арендной ставки составляет 7 713 руб./кв. м/год без НДС
- В результате проведенного анализа здания складского назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 1 500 до 12 000 руб./кв. м/год без НДС (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»). Соответственно, фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям
- Действительный валовый доход состоит из постоянной части арендной платы, переменной части – возмещаемые затраты на коммунальные услуги и переменной части возмещение части эксплуатационных расходов

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 48 из 177

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки №2 доходным подходом (2/4)

Определение операционных расходов

- В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, налог на имущество, аренда земельного участка, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании и страхование
- Операционные расходы (за исключением к/у уплачиваемых арендатором) в среднем составляют 28,5% от действительного валового дохода. По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., стр. 82, табл. 29) доля расходов собственника в величине арендной ставки лежит в диапазоне от 28,3% до 41,4%. Ввиду вышесказанного, можно утверждать что операционные расходы находятся в рыночном диапазоне

Эксплуатационные и коммунальные расходы

- По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки №2

Налог на имущество

- Годовой размер налога на имущество был рассчитан на основе данных Заказчика (см. приложение 6 «справка о доходах и расходах»), который согласно Закону Свердловской области от 27.11.2003 № 35-ОЗ (ред. от 01.11.2023 г.) составляет 2,2% от балансовой стоимости объекта недвижимости

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^{n-1}}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$\text{РФ} = SFF * \text{Кэ}$$

где Кэ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания	19 558,5
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов, руб./кв. м *	5 800
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования	*20,40%*
Фактор фонда возмещения	0,0324
Резерв на замещение	**3 670 636**

Источники: Анализ Исполнителя
** Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», табл. 387, стр. 396*
*** www.baurum.ru*

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 49 из 177

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки №2 доходным подходом (3/4)

Вознаграждение управляющей компании

- Годовой размер вознаграждения управляющей компании был рассчитан на основе данных Заказчика (см. приложение 6 «справка о доходах и расходах»)

Расчет ставки дисконтирования

- Расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 7

Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2027 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Расчет ставки капитализации определялась по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л. А., стр. 95, табл. 45). Ставки капитализации для специализированных высококлассных складских объектов (усредненные данные по городам России) по среднему значению составляет 11,8%

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:

870 000 000 руб., без НДС

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 50 из 177

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки №2 доходным подходом (4/4)

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	27.05.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			*4,8%*	*4,0%*	*4,0%*	*4,0%*	*4,0%*
Действительный валовый доход, руб. без НДС	150 845 417	90 093 975	158 085 997	164 409 437	170 985 815	177 825 247	184 938 257
Постоянная часть арендной платы	136 217 593	81 357 357	142 756 038	148 466 279	154 404 931	160 581 128	167 004 373
Переменная часть арендной платы (возмещение КУ)	14 046 314	8 389 305	14 720 537	15 309 359	15 921 733	16 558 602	17 220 947
Переменная часть арендной платы (возмещение ЭР)	581 510	347 313	609 422	633 799	659 151	685 517	712 938
Операционные расходы, руб. без НДС	39 738 273	23 734 092	41 224 207	42 521 923	43 871 548	45 275 157	46 734 911
Эксплуатационные расходы	604 549	361 073	633 568	658 910	685 267	712 677	741 185
Коммунальные платежи	14 046 314	8 389 305	14 720 537	15 309 359	15 921 733	16 558 602	17 220 946
Налог на имущество	8 781 310	5 244 728	8 781 310	8 781 310	8 781 310	8 781 310	8 781 310
Резерв на замещение	3 058 864	1 826 938	3 205 689	3 333 917	3 467 273	3 605 964	3 750 203
Вознаграждение управляющей компании	11 599 544	6 927 947	12 156 322	12 642 575	13 148 278	13 674 209	14 221 177
Страхование	296 967	177 366	311 221	323 670	336 617	350 081	364 085
Аренда земельного участка	1 350 725	806 734	1 415 560	1 472 182	1 531 070	1 592 312	1 656 005
Чистый операционный доход, руб. без НДС	111 107 144	66 359 883	116 861 790	121 887 514	127 114 267	132 550 090	138 203 346
Ставка дисконтирования,%		*20,40%*	*20,40%*	*20,40%*	*20,40%*	*20,40%*	*20,40%*
Ставка капитализации, %							*11,80%*
Период дисконтирования		0,30	1,10	2,10	3,10	4,10	4,60
Фактор текущей стоимости		0,9461	0,8157	0,6775	0,5627	0,4674	0,4259
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		62 780 984	95 324 447	82 578 025	71 527 506	61 948 718	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							374 159 680
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							1 171 214 798
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							498 856 466
Справедливая стоимость, руб. без НДС							**870 000 000**

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 51 из 177

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

Содержание

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	53
Приложения	54

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 52 из 177

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

Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов определения стоимости Объекта оценки №1

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	10 000	1,0	10 000
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	не применялся	-	
Итоговая справедливая стоимость, руб., с НДС			**10 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов определения стоимости Объекта оценки №2

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	870 000 000	1	870 000 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС			**870 000 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки №2

Наименование	руб. без НДС	руб. с НДС
Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 19 558,5 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0503019:77	870 000 000	1 044 000 000
Право аренды на земельный участок: земельный участок, общей площадью 20 338 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад, кадастровый номер: 66:41:0503019:415, без выдела в натуре	входит в стоимость нежилого здания	входит в стоимость нежилого здания
Итого	**870 000 000**	**1 044 000 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки №1 и Объекта оценки №2 с использованием затратного и доходного подходов соответственно
- Для каждого из Объектов оценки был проведен анализ применимости подходов (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки №1, по состоянию на Дату оценки, составила:

10 000 (Десять тысяч) руб. 00 коп., с НДС

В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки №2, по состоянию на Дату оценки, составила:

1 044 000 000 (Один миллиард сорок четыре миллиона) руб., округленно, с НДС или

870 000 000 (Восемьсот семьдесят миллионов) руб., округленно, без НДС

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 53 из 177

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

Содержание

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 54 из 177

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

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.:
  - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть II. Полная версия»
  - «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия»
- 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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 55 из 177

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

Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

СМАО

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 апреля 2011
Дата включения в реестр

3317
№ согласно реестру

Ситников Артем Дмитриевич

паспорт 4604 949900 выдан Щербинским ОВД Подольского УВД Московской области
11.06.2003, код подразделения 502-019, зарегистрирован: Московская область, г. Щербинка,
ул. Прудовая, 7А

является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Ю.В. Усова

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1087746495003 МОСКВА

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 56 из 177

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

Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/51037/24
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 02 ноября 2024 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51037/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО "ЭФ СИ ДЖИ"** 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис I/1/5г ИНН 7701910488 / КПП 770101001
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2025** г. и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2025** г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	**Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО "ЭФ СИ ДЖИ"**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"**
в лице Генерального Директора Ситникова Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиевского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 02.11.2024 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Ситников Артем Дмитриевич** Адрес регистрации или ИНН: 505101153461
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2025** г. и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2025 г.** включительно. Ретроактивный 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 копеек)** Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Ситников Артем Дмитриевич**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности)** Бузиевского Ивана Владимировича, действующего **на основании** доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 57 из 177

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034640-1 «09» декабря 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ситникову Артёму Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «09» декабря 2022 г. № 280

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «09» декабря 2025 г.

021328 - КА1

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 58 из 177

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

Фотографии объекта оценки (1/2)

Фасад здания

Фасад здания

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Фотографии объекта оценки (2/2)

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 60 из 177

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

Предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости от 20.03.2025 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

город Москва **«20» марта 2025 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива», в лице Директора Любимова Михаила Григорьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Продавец»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Активо-Инвест», в лице Генерального директора Лекомцевой Светланы Михайловны, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Покупатель»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости (далее по тексту – **«Предварительный договор»** / **«Договор»**) о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ВВОДНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. **«Арендатор»** – лицо, выступающее арендатором по договору аренды Объекта, поименованное в Приложении № 1 к настоящему Предварительному договору.

1.2. **«Задаток»** – денежная сумма, выплачиваемая **Покупателем** в пользу Продавца в качестве способа обеспечения надлежащего исполнения обязательств Покупателя по настоящему Предварительному договору, в том числе по уплате штрафа/платы за отказ от Договора (Предварительного, Основного до момента оплаты задатка Покупателем по Основному договору), а также обязательства по уплате задатка по Основному договору и заключению Основного договора. Сумма Задатка будет находиться у Продавца без начисления на нее процентов. После заключения Основного договора (как этот термин определен п. 2.1. Договора) и оплаты Покупателем задатка, установленного Основным договором, оплаченный Задаток по настоящему Предварительному договору подлежит возврату **Покупателю** на расчетный счет **Покупателя** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца задатка по Основному договору.

В случае ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Предварительному договору судьба Задатка определяется в соответствии с положениями настоящего Предварительного договора.

1.3. **Объект** - Здание (нежилое здание), кадастровый номер 66:41:0503019:77, общей площадью 19 558,5 кв. м, количество этажей: 4, расположенное по адресу (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86.

Объект расположен на земельном участке общей площадью 20 338 +/-50 кв.м., кадастровый номер 66:41:0503019:415, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад (далее - Земельный участок).

1.4. **«Договор аренды»** - договор аренды в отношении Объекта, который указан в Приложении № 1 к Договору.

1.5. **Существующие ограничения прав и обременение Объекта:**

На дату подписания настоящего Предварительного договора имеются следующие ограничения прав и обременения Объекта, отраженные в выписке из ЕГРН (Приложение № 4 к настоящему Предварительному договору):

- **аренда** (номер государственной регистрации в ЕГРН: 66:41:0503019:77-66/001/2020-27 от 28.01.2020 г.) на основании Договора аренды нежилого здания в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Предварительному договору;
- **доверительное управление** (номер государственной регистрации в ЕГРН: 66:41:0503019:77-66/001/2020-26 от 28.01.2020 г.) в соответствии с Правилами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Перспектива» под управлением ООО «УК «ОИР»;

Существует ограничение прав и обременение на Земельный участок в виде **аренды** (номер государственной регистрации в ЕГРН: 66:41:0503019:415-66/199/2023-1 от 24.08.2023 г., 66:41:0503019:415-66/199/2023-2 от 24.08.2023 г.) на основании Договора аренды земельного участка № Т-193/0572 от 18.08.2023 г., а также ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Объект принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Перспектива», находящегося в доверительном управлении ООО «УК «ОИР» на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН произведена запись за номером: 66:41:0503019:77-66/001/2020-25 от 28.01.2020 г.

Информация о любых иных неупомянутых обременениях Объекта у Продавца отсутствует.

1.6. **«Специализированный депозитарий»** – лицо, осуществляющее депозитарную деятельность, а также осуществляющее контроль за деятельностью Управляющей компании.

1.7. **«Управляющая компания»** – лицо, осуществляющее доверительное управление Фондами.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СОГЛАСОВАНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕКОМЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	20.03.25 11:34 (MSK)	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОИР", ЛЮБИМОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	20.03.25 11:44 (MSK)	Сертификат [illegible]

1.8. **«Фонд / Фонды»** – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН).

– Фонд - правила доверительного управления Фондом на дату подписания настоящего Предварительного договора зарегистрированы Банком России и/или

– Фонд - правила доверительного управления Фондом на дату подписания настоящего Предварительного договора не зарегистрированы Банком России.

1.9. **«Раскрытое»** - означает всю информацию и документы, имеющиеся у Продавца, в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору, в отношении Объекта, которые представлены Покупателю до подписания настоящего Договора. Покупатель с ними согласен и считает достаточными для заключения настоящего Договора и Основного договора, что подтверждается подписанием настоящего Договора. Риски, связанные с неполучением Покупателем каких-либо документов и информации в отношении Объекта, лежат на Покупателе.

2. ПРЕДМЕТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

2.1. Стороны договорились, что между Покупателем и Продавцом будет заключен Договор купли-продажи Объекта, в соответствии с условиями которого Продавец обязуется передать Объект Покупателю, а Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него определенную денежную сумму на условиях, определенных в Предварительном договоре и Основном договоре (далее по тексту – **«Основной договор»**).

2.2. Определение Сторонами стоимости Объекта и порядка оплаты.

2.2.1. Исходя из содержания ст. 424 и ст. 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, Сторонами согласована цена продажи Объекта, подлежащая уплате Покупателем по Основному договору:

Стороны согласовали, что стоимость Объекта (по тексту - **«Цена сделки»**) принимается равной 790 000 000 (Семьсот девяносто миллионов) рублей 00 копеек без учета НДС (сверх данной суммы, дополнительно, начисляется НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ).

Цена сделки с учетом НДС по состоянию на дату заключения настоящего Договора составляет 948 000 000 (Девятьсот сорок восемь миллионов) рублей 00 копеек.

В случае законодательного изменения ставки НДС как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны обязуются скорректировать суммы в сторону уменьшения на соответствующую сумму (при снижении ставки НДС), либо в сторону увеличения (при повышении ставки НДС).

Данная стоимость Объекта без учета НДС является окончательной и не может быть изменена Сторонами.

2.2.1.1. Оплата Цены сделки по Основному договору Покупателем осуществляется в порядке установленном Основным договором.

2.2.2. Форма, по которой будет заключаться Основной договор, содержащая в том числе все существенные условия, согласованные Сторонами, является Приложением № 2 к настоящему Предварительному договору.

2.2.3. Объект должен быть передан Покупателю со всем имуществом согласно Приложению № 3 к Договору, предназначенным для обслуживания Объекта и связанным с ним общим назначением, включая сети электрические, водопроводные, канализационные, принадлежащие Продавцу, а также соответствующее оборудование, с произведенными Продавцом неотделимыми улучшениями, находящимися в Объекте, а также со всеми составными элементами инженерного оборудования, принадлежащего Продавцу, и имеющееся в момент подписания Основного договора.

Объект должен быть передан Покупателю со всеми смонтированными автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации.

Покупателю известно, и он согласен с тем, что вышеуказанное имущество вместе с Объектом в надлежащем виде передано в аренду, находится в пользовании арендатора и поименовано в Приложении № 3 к Договору, с которым Покупатель ознакомлен до подписания Договора. Покупатель до подписания настоящего Договора осмотрел качественное и количественное состояние имущества, указанного в первом и втором абзацах настоящего пункта, и подписанием настоящего Договора выражает согласие с его качеством и количеством. Ответственность за состояние имущества, указанного в Приложении № 3 к Договору, несет арендатор по Договору аренды (п.2.4.2., 2.4.4., 2.4.8., 2.4.11., 2.4.19. Договора аренды).

Все указанные оборудование/неотделимые улучшения отдельной компенсации/оплате со стороны Покупателя не подлежат и включены в стоимость Объекта.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЮ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

Права и обязанности Покупателя:

3.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания[1] Сторонами Предварительного договора Покупатель обязуется перечислить на расчетный счет Продавца, указанный в Предварительном договоре, Задаток в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. НДС не облагается.**

[1] [illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СОГЛАСОВАНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕКОМЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	20.03.25 11:34 (MSK)	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОИР", ЛЮБИМОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	20.03.25 11:44 (MSK)	Сертификат [illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 61 из 177

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

Задаток является способом обеспечения исполнения Покупателем обязательств по заключению Основного договора Покупателем, в том числе по уплате штрафа/платы за отказ от Договора (Предварительного, Основного до момента оплаты задатка Покупателем по Основному договору), а также обязательства по уплате задатка по Основному договору и заключению Основного договора. При заключении Основного договора Покупателем в соответствии с условиями Предварительного договора, Задаток остается у Продавца и продолжает обеспечивать исполнение обязательств Покупателя по заключению Основного договора, уплате задатка и уплате соответствующего штрафа/платы за отказ от Основного договора. После заключения Основного договора судьба Задатка определяется в соответствии с п. 1.2. Предварительного договора.

На сумму Задатка какие-либо проценты не начисляются. Задаток не является коммерческим кредитом.

За нарушение срока оплаты Задатка, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от суммы Задатка за каждый день просрочки.

3.2. Покупатель вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору в части заключения Основного договора, согласованному предварительно с Продавцом, третьему лицу, подтвердившему свою платежеспособность (в том числе, аффилированному лицу, Фонду, Фондам, вновь созданной организации, вновь созданному Фонду).

Платежеспособность означает наличие у организации чистых активов в сумме не менее Цены сделки, что подтверждено документально.

Передача Покупателем обязанностей по Договору в части заключения Основного договора происходит с предварительного письменного согласия Продавца, в порядке ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации, при соблюдении критерия платежеспособности в соответствии с п. 3.9 настоящего Договора. Стороны договорились, что доказательством передачи прав по Предварительному договору для Продавца будет являться письменное уведомление от Покупателя о том, что права Покупателя переданы третьему лицу со ссылкой на конкретные пункты Договора, а также письменное уведомление от третьего лица о согласии заключить Основной договор по форме, установленной Приложением № 2 к Договору.

Покупатель заверяет Продавца, что передача прав и обязанностей по настоящему Предварительному договору не повлечет для Сторон признание сделки недействительной.

Права и обязанности Продавца:

3.3. С момента заключения Сторонами настоящего Предварительного договора, Продавец обязуется не осуществлять действия, направленные на отчуждение/обременение Объекта третьим лицам, в т.ч. путем продажи, обмена, дарения, залога, обременения какими-либо иными обязательствами, за исключением тех, что были предварительно согласованы с Покупателем (или прямо согласованы Сторонами в Предварительном договоре, а также за исключением охранных зон, публичных сервитутов, не вносить никаких изменений на Объекте, которые повлекут существенные негативные последствия для Объекта, длительная более 2-х (Двух) месяцев невозможность эксплуатации Объекта или его части), и/или повлекут изменение юридического статуса Объекта, не осуществлять действий, направленных на прекращение права собственности на Объект Продавца по иным основаниям, в том числе по аналогичным сделкам.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Предварительного договора Продавец обязуется убрать ранее размещенную непосредственно Продавцом рекламу. В отношении рекламы, размещенной третьими лицами, Продавец обязуется предпринять следующие меры к ее удалению из всех источников: обращаться в рекламные площадки (агентства) с требованием об удалении размещенных объявлений после получения соответствующего требования от Покупателя; обращаться в судебные органы в отношении рекламных площадок с исками о понуждении об удалении объявлений после получения соответствующего требования от Покупателя (в этом случае должно быть заявлено ходатайство о привлечении Покупателя в качестве третьего лица). В случае появления рекламного объявления в рекламных площадках (агентствах), Продавец обязуется по письменному запросу Покупателя предоставить Покупателю письменные заверения, что указанные действия не вызваны действиями Продавца и/или его аффилированными лицами.

3.4. Продавец гарантирует и обязуется:

3.4.1. С даты заключения настоящего Предварительного договора Продавец гарантирует, что своими действиями или бездействиями, в период до момента регистрации перехода прав на Объект к Покупателю, не расторгнет Договор аренды, как по своей инициативе, так и по требованию Арендатора без предварительного согласования и одобрения Покупателя (за исключением расторжения указанного договора по решению суда, или случаев, когда отказ от Договора аренды по инициативе/требованию Арендатора предусмотрен соответствующим Договором аренды или действующим законодательством Российской Федерации).

3.4.2. Все дополнительные соглашения между Продавцом и Арендатором, заключаемые с момента подписания Предварительного договора до момента регистрации перехода права на Объект, должны быть

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор: ЭДО ООО "Компания "Тензор"
СОГЛАСОВАНО ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРОЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:14 (MSK)
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБАНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK)

предварительно согласованы с Покупателем. Покупатель обязан сообщить о таком согласовании или об отказе от согласования не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Продавца соответствующего запроса.

В случае отказа Покупателя от согласования такого соглашения, Продавец, уведомив об этом Покупателя, может заключить такое соглашение без согласия Покупателя только при условии, что, срок действия изменений, возникших из такого соглашения, закончится к моменту регистрации перехода права собственности на Объект с Продавца на Покупателя.

В случае неполучения от Покупателя ответа на запрос Продавца о согласовании дополнительного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Покупателем запроса, такой запрос считается согласованным на изложенных в нем условиях, Продавец имеет право заключить дополнительное соглашение.

Согласование осуществляется путем направления проекта соглашения по адресу электронной почты, указанной в настоящем Договоре/Основном договоре. При этом дополнительные соглашения о пролонгации договоров (без изменения коммерческих условий) согласованию с Покупателем не подлежат.

С момента заключения Предварительного договора Продавец обязуется предоставлять Покупателю всю переписку с Арендатором.

3.4.3. Заключение дополнительных соглашений к Договору аренды с нарушением требований пп. 3.4.1.-3.4.2., Предварительного договора является основанием для одностороннего расторжения Предварительного договора Покупателем в порядке, установленном пунктом 6.1. настоящего Договора.

3.5. Продавец обязан вернуть Задаток Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств на расчетный счет Продавца задатка по Основному договору. За просрочку возврата Задатка Продавец выплачивает неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от несвоевременно возвращенной суммы Задатка за каждый день просрочки.

3.6. В день заключения настоящего Предварительного договора Продавец предоставляет Покупателю документы в соответствии с п. 4.3. настоящего Предварительного договора, если иной срок не установлен указанным пунктом.

3.7. До заключения Основного договора Продавец обязуется не позднее «06» июня 2025 г. предоставить Акт сверки с Арендатором за период с даты заключения Предварительного договора до «27» мая 2025 г. путем направления информации на электронную почту Покупателя.

3.8. Стороны обязаны оказывать друг другу любое разумное требуемое содействие для целей исполнения Предварительного договора.

3.9. При передаче Покупателем прав и обязанностей по настоящему Договору в части заключения Основного договора третьему лицу (в том числе, аффилированному лицу Покупателя, Фонду, Фондам, вновь созданной организации, вновь созданному Фонду), Продавец обязуется в течение 4 (Четырех) рабочих дней с момента направления запроса Покупателем согласовать кандидатуру этого третьего лица при условии подтверждения им своей платежеспособности для оплаты цены Основного договора. Платежеспособность как термин определен во 2 абзаце п. 3.2. настоящего Договора, является единственным критерием для согласования кандидатуры.

4. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

4.1. **Основной договор должен быть заключен до «09» июня 2025 г. включительно.** Покупатель обязуется направить в адрес Продавца проект Основного договора, форма которого установлена Приложением № 2 к Договору, не позднее, чем за 4 (Четыре) рабочих дня до указанной даты для согласования со Специализированным депозитарием. Проект Основного договора может быть направлен по электронной почте. При отсутствии у Сторон возражений по условиям проекта Основного договора и получения согласия от Специализированного депозитария, Договор должен быть подписан Сторонами в установленный настоящим пунктом срок.

4.2. Стороны обязаны исполнить обязательства по Предварительному договору до даты заключения Основного договора, за исключением обязательств, прямо указанных в Предварительном договоре, которые должны быть исполнены после заключения Основного договора, либо их выполнение невозможно по причинам, независящим от Сторон.

4.3. До заключения Предварительного договора Продавец обязан предоставить Покупателю:

4.3.1. Копии документов, подписанные ЭЦП Общества:

- Устав Общества, Свидетельство ОГРН, Свидетельство ИНН;
- согласие специализированного депозитария Продавца на заключение настоящего Предварительного договора с ЭЦП специализированного депозитария;
- решение единственного участника Общества о назначении единоличного исполнительного органа, копия паспорта директора.

4.3.2. До заключения настоящего Предварительного договора Покупатель получил от Продавца следующие документы:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор: ЭДО ООО "Компания "Тензор"
СОГЛАСОВАНО ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРОЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:14 (MSK)
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБАНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 62 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (3/73)

- скан-копию правоустанавливающего документа на Объект (договор купли-продажи недвижимости № ЧР-86 от 23.01.2020 г.)
- выписку из ЕГРН в отношении Объекта и Земельного участка.

Указанные документы получены Покупателем от Продавца до подписания настоящего Договора, являются достаточными для заключения настоящего Договора и Основного договора.

Покупатель вправе собрать иные документы в отношении Объекта своими силами или при содействии Продавца, но содержание/юридическая сила, а также невозможность их получения не накладывает на Продавца какой-либо ответственности.

4.4. До заключения Предварительного договора Покупатель обязан предоставить Продавцу следующие документы:

4.4.1. Копии документов, подписанные ЭЦП Общества:

- Устав Общества, Свидетельство ОГРН, Свидетельство ИНН;
- решение единственного участника Общества о назначении единоличного исполнительного органа, приказ о вступлении в должность генерального директора, копия паспорта генерального директора;
- согласие органов управления Обществом на совершение сделки и распоряжение денежными средствами, если это требуется законом.

4.5. По соглашению Сторон Основной договор может быть заключен в нотариальном порядке, при этом расходы за услуги нотариуса Стороны несут в равных долях.

5. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

5.1. Сторона, которая при заключении настоящего Предварительного договора и Основного договора либо до или после его заключения дала другой Стороне заведомо недостоверные гарантии и/или заверения (об обстоятельствах настоящего Предварительного договора, имеющие значение для заключения Основного договора, обязана возместить другой Стороне по ее требованию документально подтвержденный реальный ущерб, причиненный недостоверностью таких заверений, на основании соглашения Сторон о размере ущерба и порядке возмещения или на основании решения суда, вступившего в законную силу, если соглашение Сторонами не достигнуто.

Продавец несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности).

Признание Предварительного договора и Основного договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению указанных выше последствий.

Ответственность наступает, если Сторона, предоставившая заведомо недостоверные гарантии и/или заверения, исходила из того, что другая Сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения.

5.2. Сторона, полагавшаяся на заведомо недостоверные гарантии и/или заверения контрагента, имеющие для нее существенное значение, наряду с требованием о возмещении реального ущерба также вправе отказаться от исполнения настоящего Предварительного договора в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора, если виновные действия (бездействие) другой Стороны подтверждены соглашением Сторон или решением суда, вступившим в законную силу, если соглашение Сторонами не достигнуто.

5.3. Сторона, заключившая Предварительный договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного заведомо недостоверными заверениями, данными другой Стороной, вправе вместо отказа от договора требовать признания договора недействительным, если виновные действия (бездействие) другой Стороны подтверждены соглашением Сторон или решением суда, вступившим в законную силу, если соглашение Сторонами не достигнуто.

5.4. Гарантии и/или заверения Продавца на дату заключения настоящего Предварительного договора:

5.4.1. Продавец гарантирует и/или заверяет, что будет или является правообладателем Объекта. Продавец гарантирует и/или заверяет, что в настоящее время к нему не предъявлены и не будут удовлетворены требования, оспаривающие принадлежащее Продавцу право собственности на Объект и нет и не будет оснований для предъявления таких требований, в т.ч. и к Покупателю.

5.4.2. Объект и/или право (собственность/аренда) на Земельный участок не участвуют в судебном споре и нет оснований для предъявления иска или требований, вследствие которого Предварительный договор или Основной договор могут быть признаны недействительными или оспорены. Если до даты заключения Основного договора предъявлен иск, вследствие которого Предварительный договор или Основной договор могут быть признаны недействительными или оспорены, срок заключения Основного договора подлежит продлению на период рассмотрения судом указанного заявления по существу.

5.4.3. У Продавца нет и не предполагаются судебных споров об оспаривании действительности и/или аннулировании права Продавца на Объект и/или Земельный участок, где он является или будет являться ответчиком.

5.4.4. У Продавца нет и не будет письменных долгосрочностей, из-за которых Предварительный договор или Основной договор могут быть признаны недействительными или оспорены. Все обязательства Объекта

и Земельного участка, имеющиеся на дату заключения Предварительного договора, поименованы в настоящем Предварительном договоре. У Продавца нет и не будет обязательств, векселей, займов (за исключением учтенных в бухгалтерском учете Продавца), незарегистрированных договоров залога и иных обязательств, из-за которых Предварительный договор или Основной договор могут быть признаны недействительными, оспоренными или оснований для изъятия Объекта у Покупателя, в т.ч. и по основаниям банкротства Продавца.

5.4.5. Объект не будет продан и не обещан Продавцом к продаже третьим лицам; Объект не обременен правами третьих лиц, у Продавца в отношении Объекта отсутствуют любые не зарегистрированные на дату подписания настоящего Договора обязательства с третьими лицами, не находится под арестом, свободен от прав и притязаний третьих лиц, предварительного договора и прочих обременений в пользу третьих лиц (за исключением обременений, установленных п. 1.5. настоящего Предварительного договора, о которых Покупателю известно и он согласен с ними).

5.4.6. У третьих лиц нет и не будет иметься никаких вещных прав, опционов или преимущественных прав на приобретение Объекта в собственность.

5.4.7. Объект не является и не будет являться: вкладом/взносом в простое товарищество или в хозяйственное общество; взносом в качестве пая некоммерческой организации; взносом в паевой инвестиционный фонд; в отношении Объекта не заключались иные договоры об отчуждения права собственности, за исключением подобных случаев, направленных на исполнение Продавцом условий настоящего Договора.

5.4.8. Продавец является полностью правоспособным лицом, надлежащим образом уполномоченным на подписание и исполнение настоящего Предварительного договора.

5.4.9. В отношении Продавца не введена ни одна из процедур, установленных действующим законодательством Российской Федерации о банкротстве, а также начало или осуществление в судебном или внесудебном порядке в отношении Сторон процедуры ликвидации, исключения из Единого государственного реестра юридических лиц, прекращения деятельности, конкурсного производства, введения наблюдения, конкурсного управления, внешнего управления, моратория, приостановки или ограничения прав кредиторов.

5.5. Гарантии и/или Заверения Покупателя на дату заключения настоящего Предварительного договора:

5.5.1. Покупатель является полностью правоспособным лицом, действующим на основании и в соответствии с законодательством Российской Федерации, надлежащим образом уполномоченным на подписание и исполнение настоящего Предварительного договора. Покупатель гарантирует, что в случае передачи прав и обязанностей по заключению Основного договора третьему лицу, указанные действия будут произведены в соответствии с законодательством РФ и третье лицо будет согласно с ними.

5.5.2. Покупатель гарантирует наличие денежных средств в сумме не менее Цены сделки не позднее предполагаемой даты заключения Основного договора.

5.5.3. В отношении активов Покупателя непосредственно Покупателем и/или иным лицом не назначались доверительные управляющие, ликвидаторы, финансовые управляющие или иные аналогичные лица и отсутствуют основания для такого назначения.

5.5.4. Покупатель гарантирует отсутствие притязаний третьих лиц на имущество, а также на права и обязанности Покупателя, способных повлиять на ход исполнения настоящего Предварительного Договора и подписание/исполнение в последующем Покупателем Основного договора. Покупатель действует самостоятельно и не может быть ограничен в своей правоспособности. Основания для оспаривания настоящего Предварительного Договора и Основного договора отсутствуют.

5.5.5. У Покупателя нет и не будет письменных долгосрочностей, из-за которых Предварительный договор или Основной договор признают недействительными.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТКАЗ ОТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА. УБЫТКИ.

6.1. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться (расторгнуть) от исполнения настоящего Предварительного договора в следующих случаях:

6.1.1. если Продавец нарушает выполнение принятых на себя обязательств и/или гарантий, предусмотренных п. 3.3., 3.4.1 - 3.4.3, 3.7, 3.9., 4.1, 4.3.1., 5.1., 5.4. настоящего Предварительного договора.

6.1.2. в случае повреждения/уничтожения Объекта[2], в т. ч. повреждение/уничтожение Объекта в результате пожара или иных обстоятельств[3].

При расторжении договора в связи с нарушениями Продавцом обязательств, предусмотренных пунктами абз 1. п. 3.3, 3.4.1-3.4.3, 3.7., 3.9., 4.1, 5.1., 5.4. или по основаниям, указанным в пункте 6.3.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 63 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (4/73)

настоящего Предварительного договора, Продавец возвращает Покупателю сумму Задатка в двойном размере. При этом одна часть задатка подлежит возврату Продавцом в течение 5 (Пяти) рабочих дней, а вторая часть подлежит возврату за счет собственных средств управляющей компании в течение 20 (Двадцати) календарных дней.

При расторжении Договора по иным основаниям - Продавец возвращает Покупателю сумму Задатка в одинарном размере в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

6.2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться (расторгнуть) от исполнения настоящего Предварительного договора в случае:

если Покупатель нарушает выполнение принятых на себя гарантий и обязанностей, предусмотренных пунктами 2.1., 3.1., 3.2, 4.1., 4.4., 5.1., 5.5. Предварительного договора.

При расторжении Договора по всем вышеуказанным основаниям Задаток остаётся у Продавца в качестве штрафа.

6.3. На дату подачи документов на государственную регистрацию Основного договора Объект не должен находиться в залоге у банка или иных кредиторов и не должно быть никакого обременения в виде залога (ипотеки) или сервитута, который установлен после заключения Предварительного договора.

6.4. В случае возникновения обстоятельств возврата Продавцом Покупателю Задатка, такая оплата должна быть осуществлена в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования по электронной почте от Покупателя, с приложением документов, подтверждающих нарушение Продавцом условий Предварительного договора, отказа от заключения (уклонение от заключения) Основного договора, в противном случае Продавец выплачивает неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от несвоевременно возвращенной суммы за каждый день просрочки.

6.5. В случае отказа Продавца от исполнения Предварительного договора по основаниям, установленным п.6.2. настоящего Предварительного договора, а также в случае уклонения Покупателя от заключения Основного договора, а равно в случае если Основной договор будет расторгнут по вине Покупателя по основаниям, указанным в п. 5.2. Основного договора, и при этом задаток не был уплачен Продавцу, Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере Задатка в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Продавца. При этом находящийся у Продавца Задаток подлежит зачету в счет уплаты данного штрафа, Задаток остается у Продавца и не подлежит возврату. При наступлении условий настоящего пункта предполагается, что возникшие у Продавца в связи с указанными событиями убытки не превышают размер штрафа в размере Задатка. 6.6. Под уклонением Покупателя от заключения Основного договора в рамках Предварительного договора Стороны понимают уклонение от исполнения Покупателем обязательства по заключению Основного договора, в срок указанный в пункте 4.1. Предварительного Договора.

6.7. Для целей Предварительного договора, Стороны договорились, что в отношении Покупателя ст. 429 ГК РФ применяется, со следующей оговоркой: Покупатель вправе отказаться от исполнения Предварительного договора купли-продажи в сроки, оговоренные в п. 4.1. настоящего Предварительного договора, письменно уведомив об этом Продавца не позднее 5 (Пяти) календарных дней до даты отказа от Предварительного договора. В таком случае Покупатель обязан уплатить Продавцу плату за такой отказ от Предварительного договора в размере Задатка не позднее даты отказа от Договора. При этом находящийся у Продавца Задаток подлежит зачету в счет уплаты данной платы за отказ.

6.8. Объём финансовой ответственности Продавца по настоящему Договору по оплате неустоек/ущерба/убытков в любом случае не может превысить сумму денежных средств, полученных Продавцом от Покупателя во исполнение настоящего Договора, если иное прямо не установлено условиями настоящего Договора для случаев оплаты Продавцом дополнительного штрафа в размере Задатка и неустойки, предусмотренной п. 3.5. и/или п. 6.4. настоящего Договора.

6.9. Уплата неустойки и возмещение убытков за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение Продавцом обязательств по настоящему Договору осуществляется за счет собственных денежных средств управляющей компании ООО «УК «ОИР».

7. ФОРС - МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если указанное неисполнение явилось следствием действия форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы).

Под форс-мажорными обстоятельствами Стороны подразумевают в том числе, но не исключая: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовки, войны, военные действия, массовые беспорядки, эпидемии и эпизоотии, запреты торговых операций с отдельными странами вследствие применения международных санкций, изменение действующего законодательства, исключающих или объективно препятствующих исполнению данного Договора.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ — Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

СОГЛАСОВАНО — ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", [illegible] СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР — 26.03.25 11:14 (MSK) — Сертификат [illegible]

УТВЕРЖДЕНО — ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР — 26.03.25 11:44 (MSK) — Сертификат [illegible]

7.2. Сторона, подвергшаяся воздействию форс-мажорных обстоятельств, обязана в письменном виде уведомить об этом другую Сторону, описав характер форс-мажорных обстоятельств, и предоставив справку с торгово-промышленной палаты.

7.3. Если какие-либо форс-мажорные обстоятельства будут длиться более двух месяцев, Стороны, подписавшие Договор, должны провести переговоры с целью принятия решения об условиях исполнения обязательств по Договору.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Предварительный договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до даты заключения Основного договора, за исключением исполнения финансовых обязательств Сторон, возникших в период действия Договора, обязательств по оплате неустоек.

8.2. Любые уведомления, требования и иные документы в связи с настоящим Предварительным договором (за исключением уведомлений об одностороннем отказе от Предварительного договора и/или претензий/требований об уплате денежных средств и/или уведомлений/претензий о наличии нарушений условий Договора и иные документы, содержание которых может привести к взысканию штрафных санкций и/или отказу от Договора/расторжению Договора, а также за исключением документов, указанных в п. 4.3. Предварительного договора), направляются Сторонами посредством электронной почты по всем нижеуказанным адресам электронной почты:

- со стороны Покупателя: legal@aktivo.ru
- со стороны Продавца: lobinov@uk-oir.ru и/или alena@uk-oir.ru

Указанные уведомления по настоящему Предварительному договору признаются Сторонами официальной перепиской в рамках настоящего Предварительного договора. Датой получения соответствующего уведомления считается день его отправления и получения по электронной почте.

Нотариально удостоверенная электронная переписка, распечатки (скриншоты) с почтовых ящиков Стороны считают надлежащими и достоверными доказательствами, в том числе в суде, при условии, что они позволяют достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано. В отсутствие сведений о возврате письма и иной корреспонденции, направленной по указанным в настоящем Договоре адресам электронной почты, такое отправление сообщение является надлежаще исполненным.

Указанные в настоящем пункте уведомления считаются надлежаще направленными только при условии обработки отправленного письма поставщиком услуг электронной почты отправителя.

Уведомления об одностороннем отказе от Предварительного договора и/или любые претензии/требования об уплате денежных средств, и/или уведомления/претензии о наличии нарушений условий Договора и иные документы, содержание которых может привести к взысканию штрафных санкций и/или отказу от Договора/расторжению Договора направляются исключительно.

Почтой России с описью вложенного по адресу для корреспонденции соответствующей Стороны-получателя, указанному в Предварительном договоре, с обязательным дублированием документов по электронной почте Стороны.

Документы, указанные в п. 4.3. Предварительного договора, направляются Продавцом по электронной почте Покупателя с наложением электронной цифровой подписи.

8.3. Стороны будут стремиться урегулировать все спорные вопросы, связанные с реализацией условий Предварительного договора, путем переговоров. Для Сторон является обязательным следующий порядок претензионного урегулирования споров: срок рассмотрения претензии и ответа на нее 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения. В случае недостижения согласия по спору или отсутствия ответа на претензию, Стороны передают спор на разрешение в Арбитражный суд по месту нахождения Истца.

8.4. При заключении и исполнении Предварительного договора Покупатель обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение своими представителями, аффилированными лицами и привлеченными к исполнению Предварительного договора третьими лицами применимого законодательства о противодействии коррупции, в том числе не предлагать, не выплачивать и не разрешать выплату денежных средств или иных ценностей прямо или косвенно любым физическим лицам (включая работников Продавца), государственных служащих, лиц, занимающих государственные должности, а также членов их семей), юридическим лицам и органам власти и местного самоуправления для оказания влияния на действия или решения таких лиц и органов власти и местного самоуправления с целью получить какие-либо преимущества.

8.5. Все ранее достигнутые до даты подписания настоящего Предварительного договора договоренности теряют юридическую силу и значимость для Сторон. К настоящему Предварительному договору в полном объеме применяются правила о предварительных договорах, правила о свободе договора, предусмотренные действующим законодательством РФ.

8.6. Все публичные заявления (в т. ч. в СМИ и своих страницах в социальных сетях) в отношении совершения сделки (в т. ч. распространение маркетинговых и информационных материалов) по заключению и исполнению настоящего Предварительного договора и Основного договора, не подлежат согласованию между Сторонами [illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ — Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

СОГЛАСОВАНО — ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", [illegible] СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР — [illegible] — Сертификат [illegible]

УТВЕРЖДЕНО — ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР — 26.03.25 11:44 (MSK) — Сертификат [illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 64 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (5/73)

8.7. Задаток по настоящему Предварительному договору является способом обеспечения исполнения обязательств, предусмотренным статьями 380 - 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.8. Настоящий Предварительный договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Продавца, один – у Покупателя.

8.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 – Реестр договоров аренды Объекта;
Приложение № 2 – Договор купли-продажи (форма Основного договора);
Приложение № 3 – Оборудование/неотделимые улучшения, переходящие вместе с Объектом;
Приложение № 4 – Выписка из ЕГРН в отношении Объекта;
Приложение № 5 – Раскрытие.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» Адрес юридического лица, почтовый адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90, офис 8-16. ОГРН 1126671012203 ИНН 6671397595, КПП 667101001 р/с 40 701 810 016 540 000 138 в Уральском банке ПАО Сбербанк г. Екатеринбург к/с 30 101 810 500 000 000 674 БИК 046577674 Тел. (343) 286-61-78 **Директор** _____ **М. Г. Любимов** **М.П.**	**ООО «Активо-Инвест»** Адрес юридического лица, почтовый адрес: 123022, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, УЛ 2-Я ЗВЕНИГОРОДСКАЯ, Д. 13, СТР. 42 ОГРН 1167746177972 ИНН 7706434108, КПП 770301001 р/с 40701810502830000020 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 Тел. (495) 150-64-64 **Генеральный директор** **С. М. Лекомцева** **М.П.**

Приложение № 1
к Предварительному договору купли-продажи объекта недвижимости
от «20» марта 2025 года

Реестр договоров аренды Объекта

№ п/п	Арендодатель	Юридическое наименование арендатора	№ Договора	Дата начала действия договора	Арендн. плата по договор, тыс.	Контакты арендатора
1	ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива»	ООО «Деловые линии»	14048	15.12.2017	19558,59	ООО «Деловые линии» Адрес: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литер А, офис 132

Подписи Сторон:

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» **Директор** _____ **М.Г.Любимов** **М.П.**	**ООО «Активо-Инвест»** **Генеральный директор** **С.М. Лекомцева** **М.П.**

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 9996204-0925-4c59-9ca3-93b5e27c018b
СТОРОНА: ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕКОМЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:24 (MSK) Сертификат: 61B5B6A0B6B241BF4F13F4A0140C6D
УТВЕРЖДЕНО: ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат: 4D61D0EC0F6B3B0F1C8AF67CC1A6A

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 9996204-0925-4c59-9ca3-93b5e27c018b
СТОРОНА: ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕКОМЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:24 (MSK) Сертификат: 61B5B6A0B6B241BF4F13F4A0140C6D
УТВЕРЖДЕНО: ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат: 4D61D0EC0F6B3B0F1C8AF67CC1A6A

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 65 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (6/73)

Приложение № 2
к Предварительному договору купли-продажи объекта недвижимости
от «20» марта 2025 года

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
(ФОРМА)

город _____ «___» _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива», в лице Директора Любимова Михаила Григорьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «**Продавец**», с одной стороны, и

_____,

_____,

далее именуемое «**Покупатель**», в лице _____, действующего на основании _____[4], с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор купли-продажи о нижеследующем (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется продать Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество, характеристики которого указаны в п. 1.1.1. Договора (далее по тексту – «**Объект**»).

1.1.1. **Объект** - Здание (нежилое здание), кадастровый номер 66:41:0503019:77, общей площадью 19 558,5 кв. м, количество этажей: 4, расположенное по адресу (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чернаховского, д. 86. Объект расположен на земельном участке кадастровый номер 66:41:0503019:415 общей площадью 20 338+/-50 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склад (далее - Земельный участок). Информация об Объекте указана в прилагаемой выписке из ЕГРН в отношении Объекта (Приложение № 4 к настоящему Договору).

Объект принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Перспектива», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения» на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН произведена запись за номером: 66:41:0503019:77-66/001/2020-25 от 28.01.2020 г.

Право аренды Земельного участка под Объектом оформлено на Продавца.

Право аренды Земельного участка под Объектом в соответствии со ст. 522 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ переходит от Продавца к Покупателю одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Объект.

Существующие ограничения прав и обременение Объекта на дату подписания настоящего Договора:

- **аренда** (номер государственной регистрации в ЕГРН: 66:41:0503019:77-66/001/2020-27 от 28.01.2020 г.) на основании Договора аренды нежилого здания № 14048 от 15.12.2017 г., лицо в пользу которого установлены ограничение прав и обременение Объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Деловые линии»;
- **доверительное управление** (номер государственной регистрации в ЕГРН: 66:41:0503019:77-66/001/2020-26 от 28.01.2020 г.), лицо в пользу которого установлены ограничение прав и обременение Объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Перспектива»;

Существует ограничение прав и обременение на Земельный участок в виде **аренды** (номер государственной регистрации в ЕГРН: 66:41:0503019:415-66/199/2023-1 от 24.08.2023 г., 66:41:0503019:415-66/199/2023-2 от 24.08.2023 г.) на основании Договора аренды земельного участка № Т-193/0572 от 18.08.2023 г., а также ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Информация о любых иных неупомянутых обременениях Объекта у Продавца отсутствует.

1.1.2. Покупатель приобретает Объект в собственность/общую долевую собственность[5] для включения в состав Фонда/Фондов.

1.1.3. Руководствуясь ст. 157 Гражданского кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен под отменительным условием, а именно: если к дате регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Объект будет обременен какими-либо залоговыми (ипотечными) обязательствами и (или) запретами (арестами), то права и обязанности Сторон по настоящему Договору прекращаются (далее – «**Отменительное условие**).

1.2. На дату подписания настоящего Договора в отношении Объекта подписан (заключен) Договор аренды (Далее - «**Договор аренды**»). Заключенный в отношении Объекта Договор аренды определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. С момента заключения настоящего Договора и до государственной регистрации перехода права собственности на Объект Продавец обязуется не изменять и не расторгать Договор аренды на Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору не принимать участие в переговорах с арендатором по возможности расторжения Договоров аренды, не вести переписку или согласовывать любые условия, которые могут привести к изменению, расторжению (прекращению) Договора аренды, а также обязуется не заключать дополнительные соглашения с арендатором, изменяющие ранее согласованные условия в отношении Договора аренды.

1.4. Объект должен быть передан Покупателю со всем имуществом, предназначенным для обслуживания Объекта и связанным с ним общим назначением, включая сети электрические, водопроводные, канализационные, принадлежащие Продавцу, а также соответствующее оборудование, с произведенными Продавцом неотделимыми улучшениями, находящимися в Объекте, а также со всеми составными элементами инженерного оборудования, принадлежащего Продавцу, и имеющееся в момент подписания Договора.

Объект, указанный в пункте 1.1.1. Договора, передается Покупателю со всеми смонтированными автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации.

Покупателю известно, и он согласен с тем, что вышеуказанное имущество вместе с Объектом передано в аренду, находится в пользовании арендатора и поименовано в Приложении № 3 к настоящему Договору, с которым Покупатель ознакомлен до подписания настоящего Договора. Покупатель до подписания настоящего Договора осмотрел качественное и количественное состояние имущества, указанного в первом и втором абзацах настоящего пункта. Подписанием настоящего Договора Покупатель согласен с его состоянием и не имеет каких-либо претензий или возражений относительно его качества или количества на дату заключения настоящего Договора. Ответственность за состояние имущества, указанного в Приложении № 3 к настоящему Договору, несет арендатор по Договору аренды (п.2.4.2., 2.4.4., 2.4.8., 2.4.11., 2.4.19. Договора аренды).

Все указанные оборудование/неотделимые улучшения, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору, отдельной компенсации/оплате со стороны Покупателя не подлежат и включены в стоимость Объекта.

1.5. Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Объект не является предметом судебного спора, не находится под арестом и не обременен иными правами третьих лиц, за исключением обременений, поименованных в настоящем Договоре.

1.6. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что получили все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством РФ, учредительными и локальными документами Сторон для заключения и исполнения настоящего Договора.

1.7. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что он заключается ими на рыночных условиях.

1.8. На дату заключения настоящего Договора:

1.8.1. **Покупатель** предоставляет Продавцу следующие подписанные ЭЦП Общества документы:

- Устав Общества, Свидетельство ОГРН, Свидетельство ИНН;
- Протокол (решение) общего собрания участников Общества о назначении единоличного исполнительного органа, приказ о вступлении в должность единоличного исполнительного органа, копия паспорта единоличного исполнительного органа;
- Справка, подтверждающая платежеспособность Покупателя, которая означает наличие у организации чистых активов в размере не менее Цены сделки по настоящему Договору;
- Согласие органов управления Обществом /иных контролирующих лиц на совершение сделки и распоряжение денежными средствами, если это требуется законом;
- Правила доверительного управления Фонда (Фондов) под управлением Покупателя, если Объект приобретается в общую долевую собственность Фонда (Фондов);

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 66 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (7/73)

- Согласие специализированного депозитария Покупателя на сделку если Объект приобретается в общую долевую собственность Фонда (Фондов), подписанное ЭЦП специализированного депозитария;
- Доверенность (или нотариально удостоверенная копия доверенности) представителя, уполномоченного на подписание Договора, если Договор подписывает уполномоченный представитель Покупателя.

1.8.2. Продавец предоставляет Покупателю следующие подписанные ЭЦП Общества документы:

- Устав Общества, Свидетельство ОГРН, Свидетельство ИНН;
- Решение единственного участника Общества о назначении директора, копия паспорта директора;
- Приказ доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Перспектива» под управлением Общества;
- Согласие специализированного депозитария Продавца на сделку, подписанное ЭЦП специализированного депозитария.

1.9. «Раскрытое» – означает такие документы и информацию, содержащую сведения об Объекте, которая имеется в распоряжении Продавца, и предоставлена к моменту подписания настоящего Договора. Покупатель подписанием настоящего Договора согласен с объемом представленных Продавцом к моменту заключения настоящего Договора информации и документов, согласно Приложению № 5 к настоящему Договору, в отношении Объекта. Риски, связанные с неполучением Покупателем каких-либо документов и информации в отношении Объекта лежит на Покупателе.

2. Цена и порядок оплаты

2.1. Стороны настоящего Договора определили цену Объекта в **790 000 000 (Семьсот девяносто миллионов) рублей 00 копеек** без учета НДС (сверх данной суммы, дополнительно, начисляется НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ) (далее - Цена сделки). Цена сделки с учетом НДС по состоянию на дату заключения настоящего Договора составляет **948 000 000 (Девятьсот сорок восемь миллионов) рублей 00 копеек.**

2.2. В течение 4 (Четырех) календарных дней с даты заключения настоящего Договора Покупатель оплачивает Продавцу задаток в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек, в том числе НДС, на расчётный счет Продавца, указанный в п. 12 настоящего Договора[6]. Оплата задатка является оплатой части Цены сделки за Объект.

Оставшаяся к оплате сумма, подлежит оплате в порядке, указанном в пункте 2.2.1.-2.2.2. Договора.

2.2.1. Покупатель производит частичную оплату Цены сделки в течение 4 (Четырех) календарных дней с даты заключения настоящего Договора в размере 444 000 000 (Четыреста сорок четыре миллиона) рублей 00 копеек, в том числе НДС, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п. 12 настоящего Договора.

2.2.2. Оплата оставшейся Цены сделки в размере 474 000 000 (Четыреста семьдесят четыре миллиона) рублей 00 копеек, в том числе НДС, производится Покупателем в течение 4 (Четырех) календарных дней после получения уведомления о государственной регистрации перехода права собственности на Объект на Покупателя без ограничений прав, обременений, запретов и арестов, кроме доверительного управления и договора аренды на Объект путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п. 12 настоящего Договора.

2.3. Обязанность Покупателя по оплате стоимости Объекта считается исполненной в момент поступления на расчетный счет Продавца полной стоимости Объекта.

Если расчетный счет Продавца заблокирован, то надлежащим исполнением своих обязательств со стороны Покупателя будет являться поступление денежных средств на корреспондентский счёт банка Продавца.

2.4. Продавец обязуется выставить Покупателю надлежаще оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ счет-фактуру на Объект, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект, в зависимости от того, какая из дат наступит ранее.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что предусмотренный Сторонами порядок расчетов не влечет возникновение у Продавца права залога на Объект в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ.

2.6. Ставка НДС определяется в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае законодательного изменения ставки НДС как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны обязуются скорректировать суммы в сторону уменьшения на соответствующую сумму (при снижении ставки НДС), либо в сторону увеличения (при повышении ставки НДС). В случае если на дату перехода права собственности Объекта ставка НДС на стоимость Объекта будет отличной от 20 %, то в течение 90 (Девяносто) календарных дней с момента выставления счёта-фактуры в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора Стороны произведут соответствующие корректирующие платежи.

3. Порядок перехода прав на Объект и передачи Объекта

3.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты задатка согласно п. 2.2. настоящего Договора или проведения частичной оплаты согласно п. 2.2.1. Договора, Стороны обязуются подать в Регистрирующий орган необходимый для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Покупателю пакет документов.[7] В случае заключения настоящего Договора в электронной форме (путем подписания усиленной квалифицированной электронной подписью), в также в случае соответствующего законодательного требования, Стороны обязуются обеспечить подачу пакета документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект посредством использования личных кабинетов на сайте Росреестра.

3.1.1. До подачи пакета документов Продавец обязуется предоставить Покупателю выписку из ЕГРН (в оригинале на бумажном носителе или в электронном виде, подписанном электронной подписью Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) на Объект, где не будет значиться залоговых обязательств в отношении Объекта и иных обременений (арестов/запретов), за исключением доверительного управления и аренды на Объект.

i) Подача документов в Регистрирующий орган осуществляется Сторонами совместно в соответствии с законодательством РФ.

ii) По требованию Регистрирующего органа Стороны обязуются при необходимости предоставить дополнительные документы, если требования Регистрирующего органа основаны на положениях действующего законодательства РФ, либо аргументированно обосновать Регистрирующему органу незаконность требований о предоставлении дополнительных документов. Срок предоставления дополнительных документов не может превышать 15 (Пятнадцать) рабочих дней.

iii) В электронной переписке Стороны согласовывают совместный порядок подачи документов в Регистрирующий орган. Если любая из Сторон два и более раза уклоняется от подачи необходимого комплекта документов в Регистрирующий орган, для контрагента данные действия будут свидетельствовать о недобросовестности Стороны и являться основанием для применения нормы п. 3 ст. 551 Гражданского кодекса РФ. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов, предусмотренных действующим законодательством РФ, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне реальный документально подтвержденный ущерб, причиненный задержкой регистрации.

Принимая во внимание тот факт, что Покупатель приобретает Объект для извлечения прибыли, любая задержка в государственной регистрации перехода права собственности, находящаяся в непосредственной причинной связи с действиями и (или) бездействиями Продавца, является основанием для возмещения причинителем вреда упущенной выгоды, в том числе арендной платы за периоды незаконной просрочки в совершении регистрационных действий.

Любая задержка в государственной регистрации перехода права собственности, находящаяся в непосредственной причинной связи с действиями и (или) бездействиями Покупателя, является основанием для уплаты Покупателем Продавцу процентов за пользование денежными средствами, подлежащими оплате в соответствии с п. 2.2.2. Договора, в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от размера денежных средств, указанных в п. 2.2.2. Договора, за каждый день просрочки.

Если для целей подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Покупатель предоставил специальные полномочия представителям Продавца, то Продавец обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подачи документов уведомить Покупателя о дате подачи документов в Регистрирующий орган для целей исполнения п. 3.4.1. Договора.

3.2. Право собственности/общей долевой собственности Покупателя на Объект возникает с даты государственной регистрации перехода права собственности (включительно) регистрирующим органом, если иное не установлено законом.

3.3. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности от Продавца к Покупателю на Объект, несет Покупатель. Государственная пошлина, связанная с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю, непосредственно оплачивается Покупателем.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 67 из 177

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

3.4. Порядок передачи Объекта

3.4.1. Объект передается по Акту приема-передачи (далее – «Акт») в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подачи Сторонами документов в Регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю (п. 3.1. Договора). Покупатель имеет право на получение арендной платы с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, либо с даты подписания Сторонами Акта, в зависимости от того, какая из дат наступит ранее.

Вместе с Объектом передается имущество, указанное в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Покупателю известно, и он согласен с тем, что вышеуказанное имущество вместе с Объектом передано в аренду, находится в пользовании арендатора и поименовано в Приложении № 3 к Договору, с которым Покупатель ознакомлен до подписания Договора. Ответственность за состояние имущества, указанного в Приложении № 3 к Договору, несет арендатор по Договору аренды (п.2.4.2., 2.4.4., 2.4.8., 2.4.11., 2.4.19. Договора аренды).

Акт приема-передачи будет содержать сведения о показаниях приборов учета.

3.4.2. Продавец обязуется не изменять характеристики и параметры подключённых к Объектам инженерно-технических сетей (систем):
электрической сети: 345,82 кВт;
водоснабжения (ХВС): 2 ввода по 1,875=3,75 м3/сутки;
водоотведения (К1): 2 выпуска по 1,875=3,75 м3/сутки
теплоснабжение 0,65 Гкал/ч3.4.2.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Покупателя с даты подписания Акта приема-передачи.

3.4.3. В случае, если на имя Продавца выставляются счета за коммунальные услуги, эксплуатационные расходы после государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю и данные счета оплачиваются Продавцом, Покупатель обязуется возместить Продавцу расходы на оплату указанных услуг в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты предоставления Продавцом Покупателю подтверждающих документов по оплате таких расходов, а также акта, счет-фактуры и расчета коммунальных и эксплуатационных расходов, а также заверенных копий документов ресурсоснабжающих и эксплуатирующих организаций (акт, счет-фактура).

3.4.4. Обязательство Продавца передать Объект Покупателю считается исполненным после передачи Объекта Покупателю и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

3.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления о государственной регистрации перехода права собственности на Объект на Покупателя, Продавец обязуется передать Покупателю, а Покупатель обязуется принять документы по перечню, согласно Акту приема-передачи документов, в статусе документа (оригинал/заверенная копия), указанном в Акте приема-передачи документов.

По акту приема-передачи документов Продавец обязуется передать Покупателю следующие документы:

1) Договор аренды Объекта №14048 от 15.12.2017 г. и дополнительные соглашения к нему (оригиналы).

2) Договор аренды земельного участка № Т-193/0572 от 18.08.2023 г. (оригинал).

3) Акт от 30.01.2020 г. о подключении (технологическом присоединении) Объекта к системе электроснабжения (оригинал).

4) Акт от 30.01.2020 г. о подключении (технологическом присоединении) Объекта к системе теплоснабжения (оригинал).

5) Акт от 30.01.2020 г. о подключении (технологическом присоединении) Объекта к системе холодного водоснабжения (оригинал).

6) Акт от 30.01.2020 г. о подключении (технологическом присоединении) Объекта к системе водоотведения (оригинал).

7) Заключение Управления государственного строительного надзора Свердловской области № 1890-А от 22.05.2015 г. о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (заверенная копия).

8) Технический план здания, расположенного по адресу: Свердловская область, городской округ муниципальное образование «город Екатеринбург», г. Екатеринбург, ул. Черняховского, дом 86 (дубликат).

9) Письмо Администрации г. Екатеринбурга Департамент архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений № 21.11-23/003/1007 от 17.02.2025 г. с приложением копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 04.08.2015 № RU 66302000-5179-2015 (оригинал письма).

3.6. Продавец обязуется после заключения настоящего Договора письменно уведомить арендатора Объекта о факте заключения настоящего Договора и о предстоящем переходе права собственности на Объект к Покупателю с указанием платежных реквизитов Покупателя. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после [illegible] Покупателю [illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", [illegible] МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат [illegible]

арендатору и предоставляет Покупателю контактные данные (номера телефонов, электронные адреса и наименование/ФИО) арендатора или его представителя (при наличии).

3.7.[8] Продавец обязуется в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты окончательного расчета по сделке:

- перечислить часть полученного от арендатора Объекта обеспечительного платежа в размере 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей 00 копеек, определенного Договором аренды;
- перечислить сумму всех арендных платежей, которые были уплачены арендаторами Объекта Продавцу за период владения после даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект на Покупателя. В отношении тех арендных платежей, которые поступили за месяц, в котором произошел переход права собственности на Объект, Продавец перечисляет Покупателю часть арендной платы, пропорционально дням принадлежности Объекта Покупателю.

Продавец обязуется в срок не позднее 60 календарных дней с даты регистрации перехода права собственности на Объект, но не ранее даты оплаты Цены сделки в полном объеме, перечислить Покупателю оставшуюся часть обеспечительного платежа или взноса, установленного в соответствии с Договором аренды, который может быть уменьшен на величину, соответствующую задолженности арендатора по оплате коммунальных услуг на условиях заключенного с ним Договора аренды, на дату регистрации перехода права собственности на Объект (без права удержания из обеспечительного платежа сумм неустоек/пени/прочих штрафных санкций) пропорционально доле владения в соответствии с п. 1.1.2. Договора. В указанном случае Продавец обязуется с таким арендатором подписать акт сверки задолженности и предоставить его копию Покупателю в срок не позднее 60 календарных дней с даты перехода права собственности на Объект на Покупателя. После перехода права собственности на Объект к Покупателю у Покупателя возникает право требования к арендатору о восполнении суммы Обеспечительного платежа в порядке, установленном соответствующим Договором аренды.

3.8. Стороны согласовали, что расходы по оплате коммунальных услуг, техническому обслуживанию и содержанию Объекта (если иное не вытекает из существа обязательства между Продавцом и арендатором), налоговых и иных бюджетных платежей, несет Покупатель с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, либо с даты подписания Сторонами Акта, в зависимости от того, какая из дат наступит ранее.

4. Ответственность Сторон

4.1. Каждая из Сторон обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

4.2. В случае нарушения Продавцом условий настоящего Договора, вследствие чего настоящий Договор является неисполнимым либо недействительным в силу закона, Покупатель вправе потребовать от нарушившего Продавца возмещения убытков.

4.2.1. В случае нарушения Покупателем условий настоящего Договора, вследствие чего настоящий Договор является неисполнимым либо недействительным в силу закона, Продавец вправе потребовать от нарушившего Покупателя возмещения убытков.

4.3. Если иное не предусмотрено законом или Договором, Сторона не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства при осуществлении своей деятельности несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

4.4. Сторона, исполнение обязательств которой по настоящему Договору затронуто обстоятельствами непреодолимой силы, обязана сообщить об этом другой Стороне в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением документов, их подтверждающих, выданных компетентными органами.

4.5. Уплата неустойки и возмещение убытков за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение Стороной (если стороной будут являться Фонд/Фонды) обязательств будет осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

1) Продавец нарушает исполнение принятых на себя гарантий и/или обязанностей, предусмотренных пунктами 1.1., 1.3, пп. iii п. 3.1.1. , 3.4.2., 7.1.-7.3 настоящего Договора, и/или

[8] Если Покупателей несколько, то все перечисления [illegible] п. 1.1.2. Договора.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор [illegible]
ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", [illegible] МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:14 (MSK) Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат [illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 68 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (9/73)

2) В отношении управляющей компании введена одна из процедур в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве); и/или

3) В случае повреждения/уничтожения Объекта, а т. ч. повреждение/уничтожение[8] Объекта в результате разрушения и/или пожара до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект.

4) На дату государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю (Покупателям) в выписке из ЕГРН на Объект указаны какие-либо обременения, ограничения, запреты и аресты, связанные с залогом и не согласованные в Договоре, по обязательствам Продавца (за исключением возможных технических ошибок, допущенных Росреестром).

При расторжении Договора в связи с нарушениями Продавцом обязательств, предусмотренных пп. 1, 2, 4 п. 5.1. настоящего Договора, Продавец обязуется возвратить Покупателю:

а) полученный задаток в двойном размере[9], одна часть задатка подлежит возврату в течение 5 (Пяти) рабочих дней, вторая часть подлежит возврату за счет собственных средств управляющей компании в течение 20 (Двадцати) календарных дней. При расторжении Договора по иным основаниям - Продавец возвращает Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней сумму Задатка в одном размере.

б) полную сумму той части Цены сделки, которая была оплачена Покупателем Продавцу на дату расторжения Договора – по любому из оснований, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

1) просрочка исполнения обязательств по оплате; и/или

2) в отношении Покупателя подано заявление о банкротстве, которое признано судом обоснованным; и/или

3) Покупатель нарушает исполнение принятых на себя гарантий и обязанностей, предусмотренных пунктами 1.1., 2.3., iii п. 3.1.1., 7.1.-7.3. настоящего Договора;

При расторжении Договора в связи с нарушениями Покупателем обязательств, предусмотренных указанными пунктами, настоящий Договор расторгается, а задаток остается у Продавца.

5.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в соответствии с положениями настоящего раздела Договора после направления нарушившей Стороне письменного требования об устранении выявленного нарушения и его не устранения нарушившей Стороной в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления требования по электронной почте. В случае направления последующего уведомления об одностороннем отказе, Договор считается расторгнутым с даты получения уведомления другой Стороной.

6. Разрешение споров

6.1. Стороны согласовали обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.

6.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее – «заинтересованная сторона»), обязана направить другой Стороне письменную претензию.

6.1.2. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и ее обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий настоящего Договора. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства (если применимо).

6.1.3. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ заинтересованной Стороне в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

6.2. Споры, вытекающие из Договора, не урегулированные в претензионном порядке, передаются Сторонами на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Истца.

7. Гарантии и заверения об обстоятельствах

7.1. Сторона, которая при заключении настоящего Договора или после его заключения дала другой Стороне заведомо недостоверные гарантии и/или заверения об обстоятельствах, поименованных в тексте настоящего Договора и имеющие значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения, обязана возместить другой Стороне по ее требованию реальный ущерб, причиненный недостоверностью таких заверений. Продавец несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Признание настоящего Договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению указанных выше последствий.

Ответственность наступает, если Сторона, предоставившая заведомо для нее недостоверные заверения, исходила из того, что другая Сторона будет полагаться на них или имела разумные основания исходить из такого предположения.

7.2. Сторона, полагающаяся на недостоверные гарантии и/или заверения другой Стороны, имеющие для нее существенное значение, наряду с требованием о возмещении реального ущерба также вправе отказаться от Договора, если виновные действия (бездействие) другой Стороны подтверждены соглашением Сторон или решением суда, вступившим в законную силу, если соглашение Сторонами не достигнуто.

7.3. Сторона, заключившая настоящий Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного заведомо для Стороны, представившей их, недостоверными заверениями, вправе вместо отказа от Договора требовать признания Договора недействительным.

7.4. Предоставленные Продавцом документы на Объект достаточны для заключения настоящего Договора.

8. Гарантии и заверения Продавца на дату заключения Договора:

8.1. У Продавца и/или Управляющей компании отсутствуют какие-либо конфликты и споры, в том числе корпоративные, судебные, касающиеся прямо или косвенно вопросов управления соответственно Продавца, из-за которых настоящий Договор может быть признан недействительным, в том числе как заключенный: неправомерно; с пороком воли, с заведением в заблуждение; по нерыночной стоимости; с нарушением закона. Представленные Продавцом Сторонам Договора сведения об имеющихся у них конфликтах или спорах, в том числе судебных, являются достоверными и полными.

8.2. В отношении Продавца отсутствуют признаки несостоятельности или банкротства, установленные действующим законодательством Российской Федерации о банкротстве, а также начало или осуществление в судебном или внесудебном порядке процедуры ликвидации, исключения из Единого государственного реестра юридических лиц управляющей компании, прекращения деятельности, конкурсного производства, введения наблюдения, конкурсного управления, внешнего управления, моратория, приостановки или ограничения прав кредиторов.

8.3. Продавец гарантирует, что является правообладателем Объекта на законных основаниях и в настоящее время принадлежащее ему право собственности никем не оспаривается и нет оснований для оспаривания в будущем.

8.4. Объект в судебном споре не участвует, у Продавца нет письменных договоренностей, из-за которых настоящий Договор может быть признан недействительным. Все известные Продавцу на момент заключения Договора обременения Объекта поименованы в Договоре.

8.5. Объект не продан и не обещан к продаже, не является предметом залога (ипотеки). Объект не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом, свободен от прав и притязаний третьих лиц, и прочих обременений в пользу третьих лиц (за исключением доверительного управления и аренды).

8.6. У третьих лиц не имеется никаких вещных прав, опционов или преимущественных прав на приобретение Объекта в собственность.

8.7. Объект не является и не будет являться вкладом/взносом в простое товарищество или в хозяйственное общество; взносом в качестве пая некоммерческой организации; в отношении Объекта не заключались иные договоры об отчуждении права собственности.

8.8. Продавец является полностью правоспособным лицом, надлежащим образом уполномоченным на подписание и исполнение настоящего Договора.

8.9. У Продавца нет судебных споров об оспаривании действительности и/или аннулирования прав Продавца на Объект, где он является ответчиком.

9. Гарантии и Заверения Покупателя на дату заключения Договора:

9.1.Покупатель является полностью правоспособным лицом, действующим на основании и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, надлежащим образом уполномоченным на подписание и исполнение настоящего Договора.

9.2. У Покупателя и/или Управляющей компании на момент заключения настоящего Договора отсутствуют признаки несостоятельности или банкротства, установленные действующим законодательством Российской Федерации о банкротстве, а также начало или осуществление в судебном или внесудебном порядке в отношении Покупателя процедуры ликвидации, исключения из Единого государственного реестра юридических лиц, прекращения деятельности, конкурсного производства, введения наблюдения, конкурсного управления, внешнего управления, моратория, приостановления или ограничения прав кредиторов.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 69 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (10/73)

ограничения прав кредиторов. Покупатель и/или Управляющая компания самостоятельно также не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом.

9.3. У Покупателя и/или Управляющей компании, его участников, генерального директора, иных лиц, входящих в состав органов управления, отсутствуют какие-либо конфликты и споры, в том числе корпоративные, судебные, касающиеся прямо или косвенно вопросов управления, из-за которых все сделки в отношении Объекта, в том числе настоящий Договор, могут быть признаны недействительными, в том числе как заключенные: неправомерно; с порком воли, с введением в заблуждение; по нерыночной стоимости; с нарушением закона. Представленные Покупателем Продавцу сведения об имеющихся у Покупателя, его участников, генерального директора, иных лиц, входящих в состав органов управления, конфликтах или спорах, в том числе судебных, являются достоверными и полными.

9.4.Покупатель гарантирует отсутствие притязаний третьих лиц на имущество, а также на права и обязанности Покупателя, способные повлиять на ход исполнения настоящего Договора. Покупатель действует самостоятельно и не может быть ограничен в своей правоспособности. Основания для оспаривания настоящего Договора отсутствуют.

10. Статус Заверений Сторон:

10.1. Если Сторона дала заведомо недостоверные гарантии и/или заверения об обстоятельствах, поименованных в тексте настоящего Договора, она обязана возместить другой Стороне по ее требованию реальный ущерб, причиненный недостоверностью таких заверений (упущенную выгоду Стороны друг другу не возмещают) в случае расторжения Договора по указанному основанию или признанию его недействительным по указанному основанию.

10.2. Каждая из поименованных гарантий и/или заверений имеют существенное значение для другой Стороны, и при заключении настоящего Договора Стороны полагается на гарантии и/или заверения друг друга.

10.3. В случае если какое-либо из заверений Стороны является заведомо для нее недостоверным, другая Сторона вправе (но не обязана) отказаться от настоящего Договора, равно как и от права требовать возмещения согласно ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ убытков, причиненных недостоверностью гарантии и/или заверения.

10.4. Предъявление претензий в случае недостоверности Заверения:

10.4.1. Сторона, которой стало известно о нарушении Заверений другой Стороной, обязуется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты, с которой стало известно о нарушении Заверения, направить письменное требование к другой Стороне об устранении выявленных нарушений. Направление требований об устранении выявленных нарушений после истечения вышеуказанного срока не допускается. В случае устранения нарушившей Стороной выявленных нарушений в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения требования, другая Сторона не вправе предъявить требования о компенсации убытков и/или об отказе от настоящего Договора, связанные с нарушениями Заверений, нарушения по которым были устранены.

11. Заключительные положения

11.1. Договор вступает в силу с момента его заключения Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

11.2. Любые уведомления, требования и иные документы в связи с настоящим Договором (за исключением уведомлений об одностороннем отказе от Договора и/или претензий/требований об уплате денежных средств, а также за исключением документов, которые должны быть переданы в оригиналах/заверенных копиях) направляются Сторонами посредством электронной почты по адресам электронной почты:

- со стороны Покупателя _____
- со стороны Продавца: lukiancev@uk-oir.ru и/или alena@uk-oir.ru

Указанные уведомления по настоящему Договору признаются Сторонами официальной перепиской в рамках настоящего Договора. Датой передачи соответствующего уведомления считается день его отправления к получения по электронной почте.

Нотариально удостоверенная электронная переписка, распечатки (скриншоты) с почтовых ящиков Стороны считают надлежащими и достоверными доказательствами, в том числе в суде, при условии, что они позволяют достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано. В отсутствие сведений о возврате писем и иной корреспонденции, направленной по указанным в настоящем Договоре адресам электронной почты, такое отправление сообщение является надлежаще исполненным.

11.3. Указанные в настоящем пункте уведомления считаются надлежаще направленными только при условии обработки отправленного письма поставщиком услуг электронной почты отправителя. Все

[illegible]

УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат [illegible]

претензии/требования об уплате денежных средств, а также документы, которые должны быть переданы в оригиналах/заверенных копиях) должны направляться исключительно по адресам места нахождения, указанным в настоящем Договоре ниже, Почтой России, с обязательным дублированием по электронной почте.

Документы, указанные в п. 1.8.2. Договора, направляются Продавцом по электронной почте Покупателя с наложением электронной цифровой подписи.

Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения получающей стороне или ее представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. В случае возврата почтового отправления по причине истечения срока хранения датой вручения сообщения считается 7 (Седьмой) день с даты поступления документа в отделение почтовой связи адресата.

11.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Покупатель обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение своими представителями, аффилированными лицами и привлеченными к исполнению настоящего Договора третьими лицами применимого законодательства о противодействии коррупции, в том числе не предлагать, не выплачивать и не разрешать выплату денежных средств или иных ценностей прямо или косвенно любым физическим лицам (включая работников Продавца, государственных служащих, лиц, занимающих государственные должности, а также членов их семей), юридическим лицам и органам власти и местного самоуправления для оказания влияния на действия или решения таких лиц и органов власти и местного самоуправления с целью получить какие-либо преимущества.

В случае нарушения Покупателем вышеуказанных обязательств, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

11.5. Все ранее достигнутые до даты подписания настоящего Договора договоренности теряют юридическую силу и значимость для Сторон. Настоящий Договор составлен в ___ (_____) экземплярах: по одному для каждой из Сторон.

11.6. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:
Приложение № 1 – Реестр договоров аренды Объекта;
Приложение № 2 - Графическое изображение Объекта;
Приложение № 3 – Оборудование/неотделимые улучшения, переходящие вместе с Объектом;
Приложение № 4 - Выписка из ЕГРН в отношении Объекта;
Приложение № 5 – Раскрытие.
Приложение № 6 – Акт приема-передачи Объекта (форма).

12. Адреса и реквизиты Сторон:

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» Адрес юридического лица, почтовый адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90, офис 8-16. ОГРН 1126671012203 ИНН 6671397595, КПП 667101001 Р/сч 40 701 810 016 540 000 138 в Уральском банке ПАО Сбербанк г. Екатеринбург К/сч 30 101 810 500 000 000 674 БИК 046577674 Тел. (343) 286-61-78 Директор _____/М.Г. Любимов/ М.П.	

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: [illegible]

СТОРНИРОВАНО ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРЕВОЩИКОВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:34 (MSK) Сертификат [illegible]

УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат [illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 70 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (11/73)

Приложение № 1 к Договору купли-продажи
от _____ года

Реестр договоров аренды Объекта

№	Арендатор	Номер/дата договора	Размер арендуемой площади	Срок аренды	Страховой депозит по договору (в т.ч. НДС)	Базовая арендная плата в месяц, руб. (в т.ч. НДС)
1	ООО «Деловые линии»	14048 от 15.12.2017	19 558,5 кв. м	30.09.28	30 173 599,00	15 086 799,82

Подписи Сторон:

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» Директор /М.Г. Любимов/ М.П.	

Приложение № 2 к Договору купли-продажи
от _____ года

Графическое изображение Объекта

Подписи Сторон:

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» Директор /М.Г. Любимов/ М.П.	

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 9FF6 20F4 0925 4C59 4ca 3 F8 D6c17c0 B8
СТРАХОВАЛЕНО ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРЕРЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:24 (MSK) Сертификат 61 F0 B6 A0 D0 B6 B2 41 BF 4F 1 5FF4A3 14D0 8D
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат 4D 6D 1D 8D C0 F0 B3 C0 8D F3 C0 AF 6 7C 5C A6

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 9FF6 20F4 0925 4C59 4ca 3 F8 D6c17c0 B8
СТРАХОВАЛЕНО ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРЕРЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:24 (MSK) Сертификат 61 F0 B6 A0 D0 B6 B2 41 BF 4F 1 5FF4A3 14D0 8D
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат 4D 6D 1D 8D C0 F0 B3 C0 8D F3 C0 AF 6 7C 5C A6

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 71 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (12/73)

Приложение № 3 к Договору купли-продажи
от _____ года

Оборудование/неотделимые улучшения, переходящие вместе с Объектом

№ п/п	Наименование оборудования	Ед. изм.	Количество
	Система электроснабжения складского комплекса		
1	ГРЩ 7/1 (ВРУ), включает: а) Электрощит с комплектом автоматических выключателей и электросчетчиком Меркурий 230; б) Электрощит с автоматикой автоматического включения резерва (АВР); в) Электрощиты - 15 шт.	шт.	1
2	ГРЩ 7/1 (ВРУ), включает: а) Электрощит с комплектом автоматических выключателей и электросчетчиком Меркурий 230; б) Электрощит с автоматикой автоматического включения резерва (АВР); в) Электрощиты - 14 шт.	шт.	1
3	Комплект распределительных электрических сетей	шт.	1
	Система электроосвещения склада (внутреннее освещение)		
1	Светильник светодиодный WHB-02 200Вт.	шт.	148
2	Светильник светодиодный WHB-02 100Вт.	шт.	107
3	Светильник светодиодный WHB-02 50Вт.	шт.	40
4	Светильник ЛПО2х36 с люминесцентными лампами	шт.	46
5	Светильник IP65	шт.	4
6	Комплект распределительных электрических сетей и электроустанавливающего оборудования	шт.	1
	Системы электроосвещения офисов (АБК) (внутреннее освещение)		
1	Светильник 600х600	шт.	325
2	Светильник светодиодный IPV-eco, 36W, 220v	шт.	30
3	Комплект распределительных электрических сетей и электроустанавливающего оборудования	шт.	1
	Система наружного освещения		
1	Светильник светодиодный WHB-02 100Вт.	шт.	19
2	Светильник светодиодный WHB-02 50Вт.	шт.	17
3	Светильники крышные типа РКУ	шт.	11
4	Комплект распределительных электрических сетей и электроустанавливающего оборудования	шт.	1
	Системы теплоснабжения складского комплекса		
	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), включающий: а) циркуляционные насосы Grundfos - 2 шт.; б) приборы КИПиА; в) запорную арматуру; г) фильтры; д) трубопроводы; е) распределительные гребенки; ж) узел коммерческого узла учета тепловой энергии (УКУТЭ) с расходомерами, термосреобразователями, с тепловычислителем Карат 307; з) комплект системы автоматики на отопление АБК склада.		1
	Система отопления складского комплекса		
1	Склады 7/1 и 7/2: регистр из труб Д=100 мм с запорной арматурой	шт.	77
2	АБК-офисные и подсобные помещения: радиатор алюминиевый с запорной и регулировочной арматурой	шт.	46
3	Тепловентилятор VOLCANO	шт.	18
4	Сдвоенная электрическая тепловая завеса «Тепломаш»	шт.	8
	Система водоснабжения и канализации складского комплекса		
1	Комплект трубопроводов холодного водоснабжения	шт.	1
2	Комплект трубопроводов горячего водоснабжения	шт.	1
3	Комплект трубопроводов канализации	шт	1
	Холодное водоснабжение		
1	Счетчики воды	шт.	2
2	Фильтр механический очистки воды	шт.	2
3	Установка очистки воды	шт.	1
	Горячее водоснабжение (помещение бойлерной в складе)		
1	Насос	шт.	3
2	Теплообменник	шт.	1
3	Электрокотел, 48 кВт	шт.	2
4	Бак-аккумулятор	шт.	1
	Санитарно-техническое оснащение склада		
1	Туалетная комната - 1 шт., включает: а) унитаз - 4 шт. б) писсуар - 2 шт. в) раковина - 2 шт.	шт.	1

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 72 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (13/73)

2	Душевая комната - 1 шт., включает: а) кабины с комплектом смесителей - 8 шт.	шт.	1
	Зарядная аккумуляторов автопогрузчиков		
1	Пост зарядки аккумуляторов	шт.	11
2	Система порошкового пожаротушения	шт.	1
3	Система приточной вентиляции	шт.	1
4	Система вытяжной вентиляции	шт.	1
	Система вентиляции		
1	Воздуховоды подмеса воздуха	шт.	10
2	Вентиляторы подмеса воздуха	шт.	10
3	Вентилятор вытяжной (с/у)	шт.	4
	Система кондиционирования помещений АБК		
1	Кондиционер SAKATA SIH-20SCR	шт.	3
2	Кондиционер General climate GC-S09HR 1	шт.	1
3	Кондиционер RODA RS-A09B	шт.	3
4	Кондиционер RODA RS-A18B	шт.	2
5	Кондиционер RODA RS-S18B	шт.	2
6	Кондиционер RODA RS-S24B	шт.	4
7	Кондиционер SAKATA SIH-50SCR	шт.	11
8	Кондиционер SAKATA SIH-35SCR	шт.	2
9	Кондиционер SAKATA SIH-60SCR	шт.	5
	Погрузочно-разгрузочные двери и эстакады		
1	Ворота секционные 2,2х2,7 с электроприводом	шт.	9
2	Ворота секционные 2,2 х 2,7 с механическим приводом	шт.	3
3	Ворота секционные 2,4х 2,7 с электроприводом	шт.	8
4	Ворота секционные 2,4 х 2,7 с механическим приводом	шт.	5
5	Ворота секционные 2,6 х 2,7 с механическим приводом	шт.	1
6	Ворота секционные 2,4 х 3,0 с механическим приводом	шт.	8
7	Уравнительная платформа (доклевелер) ф. Даркан	шт.	26
8	Герметизаторы проема ворот ф. Даркан	шт.	9
9	Бамперы резиновые (отбойники)	шт.	36
10	Влагозащитные розетки у ворот 220В	шт.	17

11	Пандус для въезда на рампу, металлический из уголка, труб и листового рифленого железа	шт.	1
	Система противодымной защиты		
1	Вентилятор дымоудаления	шт.	6
2	Фрамуги дымоудаления с приводом	шт.	10
3	Фрамуги компенсации для дымоудаления (ШАК) с приводом	шт.	3
4	Прибор "Спрут-2"	шт.	11
5	Аккумуляторная батарея	шт.	8
6	Система автоматики (в т.ч. Станция дымоудаления, кнопки управления фрамугами и т.п.)	шт.	1
	Система АПТ и ВП		
1	Распределительный узел автоматики из 5 секций в ИТП (в т.ч. запорная арматура, приборы КИПиА)	шт.	1
2	Оросители водяной спринклерный СВВ	шт.	1984
3	Оросители водяной спринклерный СВН	шт.	142
4	Шкаф ШПК 315 (в т.ч. рукав пожарный, ствол пожарный, огнетушитель ОУ, огнетушитель ОП)	шт.	96
	Система СОУЭП		
1	Звуковой оповещатель	шт.	143
	Системы АПС		
1	Прибор "Спрут-2"	шт.	10
2	Извещатель пожарный дымовой линейный	шт.	44
3	Извещатель пожарный дымовой	шт.	294
4	Ручной пожарный извещатель	шт.	24
	Помещения складского комплекса		
1	Склад 7/1	шт.	1
2	Мезонин склада 7/1 с помещениями из каркасных легковозводимых конструкций (бригадирские, раздевалки)	шт.	1
3	Склад 7/2	шт.	1
4	Мезонин склада 7/2 с помещениями (бригадирские, раздевалки, склад АХЧ, комната приема пищи)	шт.	1
5	**Помещения АБК (офисные помещения), склад 7/1, в том числе:**	шт.	22
5.1.	Служебные помещения	шт.	4
5.2.	Кабинеты	шт.	6

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 73 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (14/73)

5.3.	Коридор	шт.	3
5.4.	Туалет	шт.	7
6	**Техническое оснащение помещений АБК, склад 7/1, в том числе:**		
6.1.	Светильник 600х600	шт.	186
6.2.	Розетки	шт.	86
6.3.	Выключатели	шт.	45
6.4.	Кондиционеры	шт.	15
6.5.	Радиаторы отопления	шт.	21
6.6.	Пожарный извещатель	шт.	79
6.7.	Пожарная сирена	шт.	18
7	**Техническое оснащение туалетных комнат, в том числе:**		
7.1.	Унитаз	шт.	9
7.2.	Раковина	шт.	7
7.3.	Писсуар	шт.	3
7.4.	Зеркало	шт.	7
8	**Помещения АБК (офисные помещения), склад 7/2, в том числе:**	шт.	
8.1.	Служебные помещения	шт.	2
8.2.	Кабинеты	шт.	13
8.3.	Коридор	шт.	4

8.4.	Туалет	шт.	6
9	**Техническое оснащение помещений АБК, склад 7/2, в том числе:**		
9.1.	Светильник 600х600	шт.	169
9.2.	Розетки	шт.	68
9.3.	Выключатели	шт.	41
9.4.	Кондиционеры	шт.	15
9.5.	Радиаторы отопления	шт.	24
9.6.	Пожарный извещатель	шт.	82
9.7.	Пожарная сирена	шт.	11
10	**Техническое оснащение туалетных комнат, в том числе:**		
10.1.	Унитаз	шт.	6
10.2.	Раковина	шт.	6
10.3.	Зеркало	шт.	6

Подписи Сторон:

Продавец	**Покупатель**
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» Директор _____/М.Г. Любимов/ М.П.	

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 9A4A20F0025 4C8B 9ca 1 5 9 3 5C27d2 1B
СТОРОНА ПОЛУЧИЛА: ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРОНЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 (11:14 (MSK)) Сертификат 61B5B6A0A9E8241BF4F13FF4A0140DDF
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 (11:44 (MSK)) Сертификат 4D4D1D0ED4F0B5280F1C0AF67CC1A6A

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 74 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (15/73)

Приложение № 4 к Договору купли-продажи
от _____ года

Выписки из ЕГРН

Подписи Сторон:

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» Директор /М.Г. Любимов/ М.П.	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СТОРОНА	**ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ"**, ПЕРЕВОЩЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	**26.03.25** (11:24 (МСК))	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	**ООО "УК "ОИР"**, ЛОБИМОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	**26.03.25** (11:44 (МСК))	Сертификат [illegible]

Приложение № 5
к Договору купли-продажи
от «__» _____ 2025 года

Раскрытие

#	Имя	Путь	Название	Дата
1	[illegible].pdf	Раскрытие	ПРОЕКТ [illegible]	2000
2	[illegible].pdf	Раскрытие	[illegible]	2014
3	[illegible].pdf	Раскрытие	[illegible]	[illegible]
4	Акт от 10.01.2020_О покупке объекта с системой водоснабжения_ТЭК.pdf	Раскрытие	Акт о подписании объекта с системой водоснабжения	[illegible]
5	Акт от 10.01.2020_О покупке объекта с системой теплоснабжения_ТЭК.pdf	Раскрытие	Акт о подписании объекта с системой теплоснабжения	[illegible]
6	Акт от 10.01.2020_О покупке объекта с системой ВВС_ТЭК.pdf	Раскрытие	Акт о подписании объекта с системой холодного водоснабжения	[illegible]
7	Акт от 10.01.2020_О покупке объекта с системой электроснабжения_ТЭК.pdf	Раскрытие	Акт о подписании объекта с системой электроснабжения	[illegible]
8	[illegible].pdf	Раскрытие	[illegible]	17.11.2007
9	Договор ООО ДТО [illegible].docx	Раскрытие	Договор № [illegible]	19.01.21
10	[illegible].pdf	Раскрытие	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	Раскрытие	[illegible]	[illegible]
12	[illegible].pdf	Раскрытие	[illegible]	[illegible]
13	[illegible].pdf	Раскрытие	[illegible]	[illegible]

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 75 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (16/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
14	ЗС.04-96-КЖ1.pdf	Раскрытое	Конструкции железобетонные, 2006, Исполнитель:ООО "КМБС"	2006
15	ЗС.04-06-КЖ2.pdf	Раскрытое	Конструкции железобетонные выше нуля, 2007, Исполнитель:ООО "КМБС"	2007
16	ЗС.09-07-01-КЖ2.pdf	Раскрытое	Конструкции железобетонные выше нуля, 2007, Исполнитель:ООО "КМБС"	2007
17	КМ (АС).pdf	Раскрытое	Шифр Т 06.11.07-КМ (АС), Т 13.54.38, Т 10.09.07КМ, Т 16.04.07 КМ, 31.07.07 КМ, ПРОЕКТ: Ограждающие конструкции. Исполнитель: ООО "Термо-С"	2007
18	Огнезащитные работы (ОЗР).pdf	Раскрытое	РД: Огнезащитные работы, 2010, Исполнитель:ООО "СК "Стройогнезащита"	2010
19	ОСА. 34-14-02-06-АР-К_изм.6.pdf	Раскрытое	6й пусковой комплекс. Проектная документация. Раздел 3. Архитектурные решения. 7 корпус., 2014, Исполнитель:ООО " Проект ОСА"	2014
20	ОСА. 34-14-02-06-АР.pdf	Раскрытое	6й пусковой комплекс. Корректировка. РД. Архитектурные решения, 2015, Исполнитель:ООО " Проект ОСА"	2015
21	ОСА. 34-14-02-06-ИОС2,3-К_изм.3.pdf	Раскрытое	Корректировка. Проектная документация. Раздел 5. Сведения об инж. оборудовании ... Подраздел 2, 3. Система водоснабжения. Система водоотведения., 2014, Исполнитель:ООО " Проект ОСА"	2014
22	ОСА. 34-14-02-06-ОВ1.pdf	Раскрытое	6й пусковой комплекс. Корректировка. РД. Отопление и вентиляция. Основной комплект рабочих чертежей., 2015, Исполнитель:ООО " Проект ОСА"	2015
23	ОСА. 34-14-02-06-ПЗ-К_изм.2.pdf	Раскрытое	Корректировка. Проектная документация. Раздел 1. Пояснительная записка., 2014, Исполнитель:ООО " Проект ОСА"	2014
24	ОСА.34-14-02-06-ИОС1-К_Изм4.pdf	Раскрытое	ОСА. 34-14-02-06-ИОС1-К, Том 5.1. 6й пусковой комплекс. Корректировка. ПД. Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения..", Подраздел 5.1 "Система электроснабжения".	2014
25	ОСА.34-14-02-06-ИОС7-К_изм.6.pdf	Раскрытое	Проект документации: Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Подраздел 7. Техн решения., 2014, Исполнитель:ООО " Проект ОСА"	2014
26	ввод эксп. pdf	Раскрытое	Запрос на упрощенное заключение экспертизы проектной документации	3/13/2025

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ — Идентификатор: [illegible]

ОТПРАВЛЕНО	**ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ"**, ЛЕХОРЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	**20.03.25** 11:14 (MSK)	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	**ООО "УК "ОНР"**, ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	**20.03.25** 11:44 (MSK)	Сертификат [illegible]

#	Имя	Путь	Название	Дата
27	Отчёт-Заключение Склад 7, Черняховского, 86.docx	Раскрытое	Отчёт - Заключение ДАП	4/12/2023
28	п.1.2. Разрешение на ввод.pdf	Раскрытое	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	6/4/2015
29	разрешение_акт ввода в эксплуатацию.pdf	Раскрытое	Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	2/17/2025
30	Расчет ИПР Склад. Черняховского, 86, к7.pdf	Раскрытое	Отчёт по результатам расчета по оценке пожарного риска	2023
31	РС 116 общее до 300919.pdf	Раскрытое	Разрешение на строительство	4/9/2009
32	РС 169 общее до 300919.pdf	Раскрытое	Разрешение на строительство	5/13/2009
33	РС 2129 общее до 311215.pdf	Раскрытое	Разрешение на строительство	12/31/2015
34	РС 4617 общее до 311215.pdf	Раскрытое	Разрешение на строительство	11/17/2014
35	СК_Чкаловский_Матрица систем_10.01.25.docx	Раскрытое	ОПИСЬ ДОКУМЕНТАЦИИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ТРК	
36	Схема планировочной организации ЗУ к.7.pdf	Раскрытое	Схема планировочной организации ЗУ	
37	Т 04.04.07 КМ Ограждающие конструкции.pdf	Раскрытое	ПРОЕКТ: Ограждающие конструкции, 2007, Исполнитель:ООО "Термо-С"	2007
38	Т 31.08.06 КМ1 Стропильные фермы.pdf	Раскрытое	ПРОЕКТ Стропильные фермы, 2007, Исполнитель:ООО "Термо-С"	2007
39	Тех. паспорт.pdf	Раскрытое	Технический паспорт	9/8/2014
40	Техплан 7к.pdf	Раскрытое	Технический план здания	9/10/2015
41	Техплан от 20.06.2014.pdf	Раскрытое	Технический план здания	6/10/2014
42	УК РЭД исх 2 от 140125 ответ на письмо.pdf	Раскрытое	Ответ на письмо	1/14/2025
43	Акт сверки с ДЛ за 1 полугодие 2024г.pdf	Раскрытое\ДА - Договоры лизинга	Акт сверки за 1 полугодие 2024	
44	АПП_ДА_01.10.17.pdf	Раскрытое\ДА - Договоры лизинга	Акт приема-передачи к Договору аренды №14848 от 15.12.2017	10/1/2017
45	п.2 Дог. аренды №14848 от 15.12.2017_ИНВЕСТСТРОЙ-0404.pdf	Раскрытое\ДА - Договоры лизинга	Договор аренды №14848	12/15/2017

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ — Идентификатор: [illegible]

ОТПРАВЛЕНО	**ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ"**, ЛЕХОРЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	**20.03.25** 11:14 (MSK)	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	**ООО "УК "ОНР"**, ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	**20.03.25** 11:44 (MSK)	Сертификат [illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 76 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (17/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
60	11ДС от 07.10.2021 к Дог. Т-46-486_Дополнительное соглашение УК РЭД_8466.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (реализация отбросов)	18/07/2021
61	12ДС от 13.01.2022 к Дог. №Т-46-486_Замена контактных проводов УКУТ_8824.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (замена контактных проводов УКУТ)	13/1/2022
62	13ДС от 01.03.2022 к Дог. Т-46-486_Замена рельса УКРС_ООО УК РЭД_8820.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (замена рельса УКРС)	3/1/2022
63	14ДС от 21.06.2022 к Дог. Т-46-486_Покраска прибордюра УГЗ и дымоход.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (покраска прибордюра УГЗ и дымоход)	4/7/1/2022
64	15ДС от 22.04.2023 к Дог. Т-46-486_Изменение ФОТ_ООО УК РЭД.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (изменение ФОТ)	4/2/2/2022
65	16ДС от 19.10.2022 к Дог. №Т-46-486_замена стекл._ООО УК РЭД_6373.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (замена стекл)	19/10/2022
66	17ДС от 16.01.2023_система ПБ_к Дог. №Т-46-486_8434.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (система ПБ)	1/1/1/2023
67	18ДС от 06.03.2023_к Дог. Т-46-486_антенна на электрощитовой.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (антенна на электрощитовой)	3/3/2023
68	19ДС от 01.03.2023_к Дог. Т-46-486_Замена шкафов_ВРУ_8820.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (замена шкафов ВРУ)	3/1/1/2023
69	10ДС от 10.09.2020_к Дог. Т-46-486_отрезки_2729.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (отрезки)	9/9/1/2020
70	20ДС от 14.03.2023_к Дог. Т-46-486_дубль покрасочной полосы_5669.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (дубль покрасочной полосы)	3/1/4/2023
71	21ДС от 27.04.2023_Т-46-486_ПБ_гидравлика замена_УК РЭД_8400.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (гидравлика замена)	4/2/2/2023

#	Имя	Путь	Название	Дата
46	1ДС от 14.02.2020 к Дог. Аренда_14048_смена адресации на УК ОЖФ_Дг_ЭТАЛОН_7820.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Дополнительное соглашение к Договору аренды №14048 от 15.12.2017	14.02.2020
47	2ДС от 20.02.2020 к Дог. Аренда_14048_продление и расширение.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Дополнительное соглашение к Договору аренды №14048 от 15.12.2017	20/2/2020
48	3ДС от 06.06.2020 к Дог. Аренда_14048_арендная плата.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Дополнительное соглашение к Договору аренды №14048 от 15.12.2017	6/6/2020
49	4ДС от 25.11.2021 к Дог. Аренда_14048_увеличение арендной платы.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Дополнительное соглашение к Договору аренды №14048 от 15.12.2017	11/26/2021
50	5ДС от 29.11.2022_к Дог. Аренда_14048_ОКН_продление арендных до 30.09.2025.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Дополнительное соглашение к Договору аренды №14048 от 15.12.2017	11/29/2022
51	6ДС от 06.06.2023 к Дог. аренды 14048_изм. постоян. частям с 01.06.2023_8604.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Дополнительное соглашение к Договору аренды №14048 от 15.12.2017	06.06.2023
52	7ДС от 06.06.2024 к Дог. аренды 14048_продление до 30.09.2025.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Дополнительное соглашение к Договору аренды №14048 от 15.12.2017	06.06.2024
53	8ДС от 15.12.2024 к Дог. аренды 14048_увеличение АП на ОЖФ.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Дополнительное соглашение к Договору аренды №14048 от 15.12.2017	12/19/2024
54	Дог. аренды № 5-1604 от 06.11.2007_Черн.пер. 8БЛ17В.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Договор аренды земельного участка	11/6/2007
55	Договор аренды Т-46-8472 от 19.04.2023_Ул. Чайная, 9Б_8767.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Договоры (новые)	Договор аренды земельного участка №Т-46	04/19/2023
56	Акт сверки ПМФ с УК РЭД за 31.12.24.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Акт сверки ПМФ с УК РЭД за 31.12.2024	
57	Акт сверки УК РЭД с ПМФ за 31.12.24.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Акт сверки УК РЭД с ПМФ за 31.12.2024	
58	Дог. № Т-46-486_от 02.07.2020_на оказ. усл. РЭД_6695.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Договор № Т-46-486 на оказание услуг по управлению недвижимым	7/2/2020
59	10ДС от 01.10.2021_к Дог. Т-46-486_Ремонт Вентил. крыльца, пож. лестницы_УК РЭД_8495.pdf	Расширенный поиск на общедоступном РЭД - Фонд РЭД	Дополнительное соглашение к договору № Т-46-486 от 02.07.2020 на оказание услуг по управлению недвижимым имуществом (ремонт Вентил. крыльца, пож. лестницы)	10/7/2021

Документ подписан электронной подписью
Сертификат: 0E1B0A0000A1A1A1A1A1A1A1A1A1A0
Владелец: ООО "ЭФ СИ ДЖИ ГРУППА"
Действителен: с 26.03.25 11:14 (МСК) до 26.03.26 11:14 (МСК)
Сертификат: 4D0100000200000000000000000000
Владелец: ООО "УК "ОЖФ", ПОЖАРСКИЙ ВЛАДИСЛАВ ЛЕОНИДОВИЧ, ДИРЕКТОР
Действителен: с 26.03.25 11:14 (МСК) до 26.03.26 11:14 (МСК)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 77 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (18/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 78 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (19/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
115	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_РЭ-4.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
116	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_РЭ-5.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
117	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_Р4-1.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
118	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_Р4-2.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
119	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_РТВ-1.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
120	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_РТВ-2.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
121	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_РТВ-3.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
122	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_РТВ-4.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
123	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_БК-1.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
124	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_РТВ-5.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
125	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_МД-1.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
126	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_МД-2.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
127	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_МД-4.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
128	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_МД-5.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
129	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_МД-7.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
130	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_МД-8.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	

#	Имя	Путь	Название	Дата
98	1.2(3).pdf	Расцветкой/Конструкции подземной	Проект Конструкции подземного Типа Structures	
99	1.3(1).pdf	Расцветкой/Конструкции подземной	Проект Конструкции подземного Типа Structures	
100	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД.pdf	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
101	Ведомость отличительных марок.xlsx	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/01. Ведомости	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
102	Сборочная чертежа состоит ИОД.pdf	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
103	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД10А_МД-10.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
104	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД11А_МД-11.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
105	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД12А_МД-12.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
106	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД13А_МД-13.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
107	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД14А_МД-14.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
108	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД16А_МД-16.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
109	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД18А_МД-18.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
110	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД17А_МД-17.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
111	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД19А_МД-19.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
112	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД9А_РЭ-1.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД/02. Сборочные чертежи(ОВ)(2)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1, разработанного ООО "АСТР"	
113	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД20А_РЭ-2.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ»	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1,	
114	М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ» ИОД9А_РЭ-3.dwg	Расцветкой/М-07-0624-У ТСЖ «Капитоновъ»	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-ИМ-У изм.1,	

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 79 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (20/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
147	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р4-2.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
148	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р3-2.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
149	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р2-2.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
150	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р1-2.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
151	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р1-4.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
152	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р4-1.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
153	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р1-5.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
154	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-3.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
155	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-2.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
156	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-4.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
157	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-5.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
158	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-7.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
159	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-6.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
160	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-8.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
161	Дополнительные чертежи опалубки КМД.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Доп.чертежи опалубки	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
162	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Титул.pdf	[redacted]	[redacted]	[redacted]

#	Имя	Путь	Название	Дата
131	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-9.dwg	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
132	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-10.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
133	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-11.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
134	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-12.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
135	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-13.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
136	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-14.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
137	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-15.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
138	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-16.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
139	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-17.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
140	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_МД-18.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
141	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р3-1.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
142	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б4_Р1-3.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
143	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б1А_Р3-3.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
144	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б2А_Р3-4.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
145	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б2А_Р3-5.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
146	М-97-0634-У ТСЖ «Колосок» КМД2б1А_Р2-5.pdf	Рассылка/М-97-0624-У ТСЖ «Колосок» КМД/02. Сборочные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "КСТР"	
[redacted]				

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 80 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (21/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
179	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
180	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
181	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
182	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
183	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
184	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
185	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
186	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
187	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
188	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
189	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
190	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
191	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
192	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
193	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
194	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

#	Имя	Путь	Название	Дата
163	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
164	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
165	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
166	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
167	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
168	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
169	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
170	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
171	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
172	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
173	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
174	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
175	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
176	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
177	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
178	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 81 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (22/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
211	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист4.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
212	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист5.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
213	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист6.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
214	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист7.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
215	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист1.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
216	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист2.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
217	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист3.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
218	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист4.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
219	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист5.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
220	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист6.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
221	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист7.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
222	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист10.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
223	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист11.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
224	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист12.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
225	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист13.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
226	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист16.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
227	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист10.pdf	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25

#	Имя	Путь	Название	Дата
195	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист1.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
196	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист2.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
197	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист3.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
198	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист1.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
199	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист2.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
200	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист3.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
201	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист4.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
202	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист5.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
203	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист6.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
204	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист7.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
205	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист8.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
206	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист9.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
207	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист10.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
208	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист11.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
209	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист1.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
210	М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Лист1.dwg	Рассмотрений/М-97-0624-У ТСЖ «Комфортный КМД(03)_Дополнительные чертежи(DWG)	Рабочая документация на основании проекта М-97-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 82 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (23/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
243	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист15.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
244	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист14.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
245	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист13.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
246	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист16.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
247	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист17.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
248	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист18.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
249	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист10.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
250	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист20.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
251	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист1.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
252	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист2.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
253	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист3.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
254	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист4.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
255	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист5.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
256	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист7.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
257	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист6.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
258	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист8.pdf	[illegible]	[illegible]	26.03.25

#	Имя	Путь	Название	Дата
227	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист17.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
228	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист18.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
229	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист19.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
230	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист15.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
231	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист14.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
232	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист2.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
233	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист3.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
234	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист4.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
235	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист5.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
236	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист9.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
237	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист7.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
238	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист10.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
239	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист20.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
240	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист1.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
241	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист11.pdf	Рассчитанный/М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16_Детализированный чертежи(PDF)	Рабочая документация на основании проекта М-07-0624-КМ-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	26.03.25
242	М-07-0624-У ТСЖ «Центральный» КМДД-16-16_Лист12.pdf	[illegible]	[illegible]	26.03.25

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 83 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (24/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 84 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (25/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 85 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (26/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
301	М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД1.1.036.dwg	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\04. Монтажные схемы, объемы данные\DWG\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
302	М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД1.2.035.dwg	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\04. Монтажные схемы, объемы данные\DWG\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
303	М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД1.3.034.dwg	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\04. Монтажные схемы, объемы данные\DWG\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
304	М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД1.4.01.dwg	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\04. Монтажные схемы, объемы данные\DWG\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
305	М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД1.1.016.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\04. Монтажные схемы, объемы данные\PDF\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
306	М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД1.2.016.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\04. Монтажные схемы, объемы данные\PDF\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
307	М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД1.3.014.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\04. Монтажные схемы, объемы данные\PDF\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
308	М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД1.4.011.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\04. Монтажные схемы, объемы данные\PDF\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
309	Проект М-07-06-24 Усиление 42.(4).(1).pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\05. Усиление данные\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
310	Тех. решения усиления изм.1 от 02.09.24 (1).pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\05. Усиление данные\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
311	АТ-1.п.1.pdf	Рассылка\ОСА - ТМ\	Проектная документация 5.903-АТ-1. Технологическая часть.	
312	АТ-1.п.2.pdf	Рассылка\ОСА - ТМ\	Проектная документация 5.903-АТ-1. Технологическая часть.	
313	АТ-1.п.3.pdf	Рассылка\ОСА - ТМ\	Проектная документация 5.903-АТ-1. Технологическая часть.	
314	п.1-1-1.6.pdf	Рассылка\ОСА - ТМ\	Рабочая документация ОСА. 24-1-12/03-ТМ. Технологическая часть. Экспертиза 2001.000 "Контур-Эксперт" Решение 000 "АКТИВО-ИНВЕСТ", ИНН/КПП/ОГРН 7810/781001/1167847[illegible] Сертификат 0C0B0B0A3A[illegible] 26.03.26 11:14 (МСК) Сертификат 4D61C0D1D9D5B8BF[illegible] 000 "УК "ОМР", ИНН/КПП/ОГРН 7[illegible] 26.03.26 11:14 (МСК) Сертификат 4D61C0D1D9D5B8BF[illegible]	
315	35.пс1.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\01. Дренажная\чертежи\ПГУ\ЛВ\ГГУ_Profiler\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
316	39.пс1.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\01. Дренажная\чертежи\ПГУ\ЛВ\ГГУ_Profiler\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
317	40.пс1.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\01. Дренажная\чертежи\ПГУ\ЛВ\ГГУ_Profiler\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
318	41.пс1.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\01. Дренажная\чертежи\ПГУ\ЛВ\ГГУ_Profiler\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
319	50.пс1.pdf	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\01. Дренажная\чертежи\ПГУ\ЛВ\ГГУ_Profiler\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР"	
320	7.пс1	Рассылка\М-07-06-24-У ТСЖ «Корниловский» КМД\01. Дренажная\чертежи\ПГУ\ЛВ\ГГУ_Profiler\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06-24-МК-У изм.1, разработанного ООО "МСТР" Документ 567.000 "Компания "Прогресс" ИНН/КПП/ОГРН 7[illegible] 26.03.26 11:14 (МСК) Сертификат 3C3B2B3A5B8E3C1BF4[illegible] 000 "УК "ОМР", ИНН/КПП/ОГРН 7[illegible] 26.03.26 11:14 (МСК) Сертификат 4D61C0D1D9D5B8BF[illegible]	

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (27/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
355	Т7 АДУ п.3-12 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
356	Т7 АДУ п.3-2 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
357	Т7 АДУ п.3-3 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
358	Т7 АДУ п.3-4 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
359	Т7 АДУ п.3-5 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
360	Т7 АДУ п.3-6 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
361	Т7 АДУ п.3-7 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
362	Т7 АДУ п.3-8 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
363	Т7 АДУ п.3-9 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
364	Т7 АДУ п.3 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
365	Т7 АДУ п.4 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
366	Т7 АДУ п.5 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
367	Т7 АДУ п.6 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
368	Т7 АДУ п.7 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
369	Т7 АДУ п.8 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
370	Т7 АДУ п.9 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
371	Т7 АДУ СО 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
372	Т7 АДУ титул п.1 270415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
373	Т7 АДУ титул п.2 270415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
374	Т7 АДУ-ЮЦ_ся интерфейс шлейфов 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
375	Т7 АДУ-ЯЦС_ся шлейфов сигнализации 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
376	Т7 АДУ-СЦ_ся электропитания 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015

#	Имя	Путь	Название	Дата
335	п.1.7.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Теплоснабжение. Решение	2010
336	п.1.8.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Теплоснабжение. Решение	2010
337	п.2.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Теплоснабжение. Решение	2010
338	п.3.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Теплоснабжение. Решение	2010
339	п.4.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Теплоснабжение. Решение	2010
340	п.6.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Теплоснабжение. Решение	2010
341	изменения с 14.11.2006 13.11.2010.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	изменения с 14.11.2006 13.11.2010	2006
342	изменения с 18.07.2006-11.07.2011.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	изменения с 18.07.2006-11.07.2011	2006
343	ТМ С п.3.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Проект ОСА. 34-14-02-06-ТМ С	
344	ТМ С п.1.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Проект ОСА. 34-14-02-06-ТМ С	
345	ТМ С п.2.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Проект ОСА. 34-14-02-06-ТМ С	
346	ТМ С П.pdf	Раздел\ОСА - ТМ\	Проект ОСА. 34-14-02-06-ТМ С	
347	Договор страхования имущества 24-15.12.2024.pdf	Раздел\Страхование имущества 24-2025\	Договор страхования имущества № 0.0.1319/9/516/24	10.12.2024
348	Правила с договору страхования имущ_pdf.pdf	Раздел\Страхование имущества 24-2025\	Правила страхования имущества ЮЛ	4.04.2024
349	Т7 АДУ п.1.7 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
350	Т7 АДУ п.10 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
351	Т7 АДУ п.11 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
352	Т7 АДУ п.3-1 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
353	Т7 АДУ п.2-10 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015
354	Т7 АДУ п.2-11 060415.pdf	Раздел\Т7 АДУ PDF 270415\	Р.Д. Автоматика дымоудаления 2015, Исполнительная\ООО "МАСК"	2015

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 87 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (28/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
384	Т7 ПС п.2-17 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
385	Т7 ПС п.2-18 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
386	Т7 ПС п.2-19 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
387	Т7 ПС п.2-2 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
388	Т7 ПС п.2-3 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
389	Т7 ПС п.2-4 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
390	Т7 ПС п.2-5 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
391	Т7 ПС п.2-6 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
392	Т7 ПС п.2-7 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
393	Т7 ПС п.2-8 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
394	Т7 ПС п.2-9 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
395	Т7 ПС п.3 план ПС на отм 0000.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
396	Т7 ПС п.4 план ПС на отм +4500.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
397	Т7 ПС п.5 план ПС на отм +7500.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
398	Т7 ПС п.6 план ПС на отм +10800.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
399	Т7 ПС п.7 план СОУЗ на отм +13500.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014

#	Имя	Путь	Название	Дата
377	Т7 АДУ ТШ_таблица шифров 96845.pdf	Passport/Т7 АДУ PDF 279419	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
378	Т7_АДУ_от F_ОВ_270415.pdf	Passport/Т7 АДУ PDF 279419	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
379	ШАК 1.pdf	Passport/Т7 АДУ PDF 279419	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
380	ШАК 2.pdf	Passport/Т7 АДУ PDF 279419	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
381	Т7 ПС СО 190215.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
382	Т7 ПС КЖ_шифры 170215.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
383	Т7 ПС КЖ_шифры 190215.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
384	Т7 ПС п.1-9 условные обозначения.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
385	Т7 ПС п.10 план СОУЗ на отм +18000.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
386	Т7 ПС п.2-1 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
387	Т7 ПС п.2-10 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
388	Т7 ПС п.2-11 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
389	Т7 ПС п.2-12 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
390	Т7 ПС п.2-13 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
391	Т7 ПС п.2-14 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
392	Т7 ПС п.2-15 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014
393	Т7 ПС п.2-16 структурная схема.pdf	Passport/Т7 ПС PDF 190219	ОСА. 34-14-02-96-ПС-КСО. Система автоматической пожарной сигнализации СОУЗ. Исполнение ООО "МАСК"	2014

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 88 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (29/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
426	ТУ ПТ СО 811014.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
427	ТУ ПТ ОПР ВРЧ п.1.1-3 181015.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
428	ТУ ПТ ОПР ОУ 181015.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
429	ТУ ПТ ОПР Тверь 181015.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
430	_Мелеуш-Ингр_ИПОГ.pdf	Раздел/Обследования\	Мелеуш-Ингр	31112013
431	отчетный 2014-13 отрасль черноземного Кедр.pdf	Раздел/Обследования\	Аналитический договор №2291-1	9012013
432	Дог. аренды ЗУ 5-1934 от 09.11.2007 Чирк. вн. ЗЕМЛЯ.pdf	Раздел/Обследования\	Договор аренды земельного участка №5-1934	11102007
433	акт 06-06-2013 согл Черноземного 86 кадастр.tif	Раздел/Обследования\	Договор №06-06-2013 купли-продажи нежилого строения объекта недвижимости	6042013
434	Пояснение.pdf	Раздел/Обследования\	Пояснение №21-0601-1-00933	30122015
435	п.1.1. Условия подключения УК ОМР 14 отр.pdf	Раздел/Обследования\	Условия УК ОМР	11122012019
436	п.1.2. Разрешение на ввод.pdf	Раздел/Обследования\	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	8042015
437	п.1.3. Свидетельство ОПН.pdf	Раздел/Обследования\	Свидетельство ОПН	7102012
438	п.1.4. Свидетельство о постановке на налоговый учет §444.pdf	Раздел/Обследования\	Свидетельство о постановке на налоговый учет	7102012
439	п.1.5. Лист записи ЕГРЮЛ 01.09.2020_нов.рад.УСЛ666.pdf	Раздел/Обследования\	Лист записи ЕГРЮЛ	9102020
440	п.1.5. Лист записи ЕГРЮЛ 11.07.2017_Замена ЕМРО.pdf	Раздел/Обследования\	Лист записи ЕГРЮЛ	11102017
441	п.1.5. Лист записи ЕГРЮЛ 13.10.2014_Замена наим. ОАО УК ОМР.pdf	Раздел/Обследования\	Лист записи ЕГРЮЛ	10112014
442	п.1.6. РЕШЕНИЕ от 20.06.2003 прож. переоформ.в лиц. ООО УК ОМР.pdf	Раздел/Обследования\	Решение единственного участника УК ОМР от 20.06.2003 г.	20062003
443	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

#	Имя	Путь	Название	Дата
410	ТУ ПС п.6 теле СОУЭ не отм +4500.pdf	Раздел/ТУ ПС PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПС-К.СО2. Системы автоматической пожарной сигнализации и СОУЭ. Автоматика ООО "МАСК"	2014
411	ТУ ПС п.6 теле СОУЭ не отм +7500.pdf	Раздел/ТУ ПС PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПС-К.СО2. Системы автоматической пожарной сигнализации и СОУЭ. Автоматика ООО "МАСК"	2014
412	ТУ ПС ст Р ОУ 181015.pdf	Раздел/ТУ ПС PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПС-К.СО2. Системы автоматической пожарной сигнализации и СОУЭ. Автоматика ООО "МАСК"	2014
413	ТУ ПС ОПР ВРЧ п.1.1-2 181015.pdf	Раздел/ТУ ПС PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПС-К.СО2. Системы автоматической пожарной сигнализации и СОУЭ. Автоматика ООО "МАСК"	2014
414	ТУ ПС ОПР Тверь 181015.pdf	Раздел/ТУ ПС PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПС-К.СО2. Системы автоматической пожарной сигнализации и СОУЭ. Автоматика ООО "МАСК"	2014
415	ТУ ПС Таблица цветофор 170215.pdf	Раздел/ТУ ПС PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПС-К.СО2. Системы автоматической пожарной сигнализации и СОУЭ. Автоматика ООО "МАСК"	2014
416	ТУ ОСА ПТ п.10 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
417	ТУ ОСА ПТ п.11 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
418	ТУ ОСА ПТ п.2 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
419	ТУ ОСА ПТ п.3 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
420	ТУ ОСА ПТ п.4 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
421	ТУ ОСА ПТ п.5 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
422	ТУ ОСА ПТ п.6 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
423	ТУ ОСА ПТ п.7 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
424	ТУ ОСА ПТ п.8 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
425	ТУ ОСА ПТ п.9 190215.pdf	Раздел/ТУ ПТ PDF 190215\	ОСА 34-14-02-96-ПТ-К Рабочий проект. Газоснабжение. Автоматика ООО "МАСК"	2014
426	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 89 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (30/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
456	9.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\3.pdf	Отчетная: 7 корпус. Система пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре. Стадия: Рабочий проект. 2011, Исполнитель: ООО "Промышленные автоматика"	2011
459	37.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\37.pdf	2 пос. отчета, 2023, Исполнитель: ООО "Центр Энергоэффективности"	2023
460	43.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\43.pdf	Отчетная: 7 корпус. Акт приемки-сдачи приемки работ по монтажу Ал-нерулевой модульной системы на здании СК, 2021, Исполнитель: ИП Чернышев М.М.	2021
461	11.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\11.pdf	Отчетная: 7 корпус. Проектная документация. Раздел 6. "Проект организации строительства". 2012, Исполнитель: ООО "Архитектурная мастерская ЕВР"	2012
462	29.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\29.pdf	Корреспонденция. Таблица согласия модуля ТТ2017. "Конструктивные решения. Пояснительная записка". 2012, Исполнитель: ООО "Тарго-С"	2012
463	21.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\21.pdf	Акт приемки-передачи. Основной комплект рабочих чертежей. 2014, Исполнитель: ООО "Архитектурная мастерская ЕВР"	2014
464	13.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\13.pdf	Акт приемки-передачи. Сводная электрооборудования. 2016, Исполнитель: Электро-Инженеринг	2016
465	12.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\12.pdf	Акт приемки-передачи. 2016, Исполнитель: Электро-Инженеринг	2016
466	10.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\10.pdf	Акт приемки-передачи. 2016, Исполнитель: Электро-Инженеринг	2016
467	31.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\31.pdf	Отчетная: 7 корпус. Рабочий проект. Электроснабжение. 2007, Исполнитель: Электро-Инженеринг	2007
468	30.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\30.pdf	Акт приемки-передачи. 2016, Исполнитель: Электро-Инженеринг	2016
469	32.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\32.pdf	Отчетная: 7 корпус. 2 эт. Акт приемки-передачи. 2015, Исполнитель: ООО "МАСК"	2015
470	3.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\3.pdf	Отчетная: 7 корпус. Акт приемки-передачи. 2016, Исполнитель: ООО "Проект ОСА"	2016
471	24.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\24.pdf	Отчетная: 7 корпус. Акт приемки-передачи. 2016, Исполнитель: ООО "Проект ОСА"	2016
472	28.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\28.pdf	Отчетная: 7 корпус. Акт приемки-передачи. 2008, Исполнитель: ООО "Проект ОСА"	2008
473	6.pdf	[illegible]	[illegible]	[illegible]

#	Имя	Путь	Название	Дата
443	6.2.3. Журнал регистрации документов №4.03/12-919-59156-24 от 16.12.2024_УК РЭД.Auto\Auto\0000.pdf	Raspiska\Юридическое	Договор образования земельного участка № 4.03/12-919-59159-24	12/16/2024
444	Справка ИФНС об отсутствии задолженности.pdf	Raspiska\Юридическое	Справка №8707 ИФНС об отсутствии задолженности	12/26/2024
445	Справка СФР УК.pdf	Raspiska\Юридическое	Справка о полной оплате взноса в УК СФР	12/27/2024
446	Черновского 86 оплата УК.tif	Raspiska\Юридическое	Свидетельство о государственной регистрации	6/17/2015
447	Черновского, 86 - новая свидетельство.tif	Raspiska\Юридическое	Свидетельство о подтверждении права	12/4/2015
448	11 Акт п.п._и ДКП-УК-86.pdf	Raspiska\Юридическое\Покупка объекта у Инвестстроя	Акт приема-передачи объекта недвижимости	12/2/2020
449	0 1 ДКП-УК-86 от 23.01.2020 г. (00).pdf	Raspiska\Юридическое\Покупка объекта у Инвестстроя	Договор купли-продажи недвижимости №1-УК-86	12/2/2020
450	ПП покупка объекта Инвестстрой_РТС	Raspiska\Юридическое\Покупка объекта у Инвестстроя	Платежное поручение №126	2/3/2020
451	41.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\41.pdf	Отчетная: 7 корпус. Часть проекта. Внешние эл. снабжение 0.4кВ. Схема электроснабжения наружных сетей эл. снабжения 0.4кВ. 2015, Исполнитель: ООО "Строительные технологии"	2015
452	42.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\42.pdf	Отчетная: 7 корпус. РД. Внешние эл. снабжение 0.4кВ. 2016, Исполнитель: ООО "Строительные технологии"	2016
453	53.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\53.pdf	РД. Водопровод и канализация. Основной комплект рабочих чертежей. 2016, Исполнитель: ООО "Комплексные решения"	2016
454	51.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\51.pdf	РД. отопление, вентиляция и кондиционирование. Основной комплект рабочих чертежей. 2016, Исполнитель: ООО "Комплексные решения"	2016
455	52.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\52.pdf	Автономное остекление для обеспечения норм ГБС. РД. Технологические решения компании. Основной комплект рабочих чертежей. 2015, Исполнитель: ООО "Комплексные решения"	2015
456	39.pdf	Raspiska\Бреховка поселок\39.pdf	Отчетная: 7 корпус. Радиоизлучения сети сотовой подвижной связи МТС. Модернизация базовой станции. РД. Вентиляция и кондиционирование. 2018, Исполнитель: ООО "[illegible]"	2018
457	50.pdf	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 90 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (31/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
480	61.pdf	Расценки/Бурковский пятый/61.pdf	Отчетная ведомость 7. Автоматическая пожарная сигнализация. Исполнитель: ООО "Бурковский"	

Приняли	Получатель
ООО «УК «ОНПР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первомайская»	ООО «Актив-Инвест»
Директор	Генеральный директор
М.Г. Любимова	С.М. Лопатина
М.П.	М.П.

#	Имя	Путь	Название	Дата
474	52.pdf	Расценки/Бурковский пятый/52.pdf	Часть 1 Акта скрытых работ автоматической пож. сигнализации на сумму 9 000, 2014, Исполнитель: ООО "МАСК"	2014
475	53.pdf	Расценки/Бурковский пятый/53.pdf	Отчетная ведомость 7. РД. Водопровод и канализация, 2010, Исполнитель: ООО "Проект ОСА"	2010
476	44.pdf	Расценки/Бурковский пятый/44.pdf	Отчетная. Пункт: РД. Архитектурно-строительные решения, 2015, Исполнитель: ООО "ПроектТехс"	2015
477	57.pdf	Расценки/Бурковский пятый/57.pdf	Пояснительная корреспонденция. РД. Автоматическая пожарная сигнализация, 2015, Исполнитель: ООО "ПроектТехс"	2015
478	56.pdf	Расценки/Бурковский пятый/56.pdf	Пояснительная корреспонденция. РД. Архитектурные решения, 2015, Исполнитель: ООО "ПроектТехс"	2015
479	59.pdf	Расценки/Бурковский пятый/59.pdf	Пояснительная корреспонденция. РД. Внутренние, 2015, Исполнитель: ООО "ПроектТехс"	2015
480	38.pdf	Расценки/Бурковский пятый/38.pdf	Паспорт. Дымоход для котлов АИМВ 71, Исполнитель: АО "Центральный электромеханический завод"	
481	48.pdf	Расценки/Бурковский пятый/48.pdf	Приказ о назначении лица, осуществляющего строительство по встроенным стоям. Контрола, 2015, Исполнитель: ООО "Тарко"	2015
482	5.pdf	Расценки/Бурковский пятый/5.pdf	РД. Окончательный работы, 2010, Исполнитель: ООО "СК "Строймонтаж"	2010
483	13.pdf	Расценки/Бурковский пятый/13.pdf	Отчетная 7 корпус. Часть пожарной шахты. Окончательные работы, 2012, Исполнитель: ООО "СК "Строймонтаж"	2012
484	14.pdf	Расценки/Бурковский пятый/14.pdf	Отдельно помещение АВК 71 и 72. РД. Автоматизация технологических процессов, 2017, Исполнитель: ООО "СИТЕС-проект"	2017
485	35.pdf	Расценки/Бурковский пятый/35.pdf	Тарифная 13. Проект. Несущие и ограждающие конструкции, 2014, Исполнитель: ООО "СПТР"	2014
486	49.pdf	Расценки/Бурковский пятый/49.pdf	Тарифная 7. Устройство проемов в стенах по осям 2. РД. Несущие и ограждающие конструкции, 2015, Исполнитель: ООО "СПТР"	2015
487	4.pdf	Расценки/Бурковский пятый/4.pdf	Отчетная 7 корпус. ПРОЕКТ. Ограждающие конструкции, 2007, Исполнитель: ООО "Тарко"	2007
488	7.pdf	Расценки/Бурковский пятый/7.pdf	Отчетная 7 корпус. ПРОЕКТ. Ограждающие конструкции, 2007, Исполнитель: ООО "Тарко"	2007
489	45.pdf	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 91 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (32/73)

Приложение № 6 к Договору купли-продажи
от _____ года

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
объекта недвижимости по Договору купли-продажи от «__» _____ 20__ г.
(ФОРМА)

г. _____ «__» _____20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Перспектива» , в лице директора Любимова Михаила Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

_____,
_____,
_____, далее именуемое **«Покупатель»**, в лице _____, действующего на основании _____[11], с другой стороны,

а при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность/общую долевую собственность Покупателя [12], а Покупатель принимает следующий Объект недвижимости:

Объект: Здание (нежилое здание) общей площадью 19558,5 кв.м.

Кадастровый номер: 66:41:0503019:77

Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чернаховского, д. 86;

Этажность: 4;

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление (№ записи 66:41:0503019:77-66/001\2020-26 от 28.01.2020 г.), аренда (№ записи 66:41:0503019:77-66/001/2020-27 от 28.01.2020 г.);

Принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Перспектива», находящегося под управлением ООО «УК «ОИР», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.01.2020 г. произведена запись регистрации № 66:41:0503019:77-66/001/2020-25.

2. Покупатель осмотрел качественное и количественное состояние Объекта и имущества, указанного в Приложении № 3 к Договору, и согласен с его состоянием и не имеет каких-либо претензий или возражений относительно его качества или количества.

Покупателю известно, и он согласен с тем, что Объект и имущество, указанное в Приложении № 3 к Договору, передано в аренду, находится в пользовании арендатора, с которым Покупатель ознакомлен до подписания Договора. Ответственность за состояние Объекта и имущества, указанного в Приложении № 3 к Договору, несет арендатор по Договору аренды (п.2.4.2., 2.4.4., 2.4.8., 2.4.11., 2.4.19. Договора аренды).

3. Показания счетчиков:
- Электричество_____
- ХВС_____
-ГВС_____

4. Настоящий Акт составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Реквизиты и подписи Сторон:

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» Адрес юридического лица, почтовый адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90, офис 8-16. ОГРН 1126671012203 ИНН 6671397595, КПП 667101001 Р/сч 40 701 810 016 540 000 138 в Уральском банке ПАО Сбербанк г. Екатеринбург К/сч 30 101 810 500 000 000 674 БИК 046577674 Тел. (343) 286-61-78 Директор /М.Г. Любимов/ М.П.	

[11] Если в числе участников долевой собственности и более Покупателей, то указанные данные заполняются в отношении каждого из Покупателей.

[12] Указывается, если в числе участников долевой собственности и более Покупателей (п. 1.2. Договора).

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: [illegible]
СТОРНИРОВАНО ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРЕПЕЛЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:24 (MSK) Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат [illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: [illegible]
СТОРНИРОВАНО ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРЕПЕЛЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 26.03.25 11:24 (MSK) Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР 26.03.25 11:44 (MSK) Сертификат [illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 92 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (33/73)

Приложение № 3
к Предварительному договору купли-продажи объекта недвижимости
от «20» марта 2025 года

Оборудование/неотделимые улучшения, переходящие вместе с Объектом

№ п/п	Наименование оборудования	Ед. изм.	Количество
	Система электроснабжения складского комплекса		
1	ГРЩ 7/1 (ВРУ), включает: а) Электрощит с комплектом автоматических выключателей и электросчетчиком Меркурий 230; б) Электрощит с автоматикой автоматического включения резерва (АВР); в) Электрощиты - 15 шт.	шт.	1
2	ГРЩ 7/1 (ВРУ), включает: а) Электрощит с комплектом автоматических выключателей и электросчетчиком Меркурий 230; б) Электрощит с автоматикой автоматического включения резерва (АВР); в) Электрощиты - 14 шт.	шт.	1
3	Комплект распределительных электрических сетей	шт.	1
	Система электроосвещения склада (внутреннее освещение)		
1	Светильник светодиодный WHB-02 200Вт.	шт.	148
2	Светильник светодиодный WHB-02 100Вт.	шт.	107
3	Светильник светодиодный WHB-02 50Вт.	шт.	40
4	Светильник ЛПО2х36 с люминесцентными лампами	шт.	46
5	Светильник IP65	шт.	4
6	Комплект распределительных электрических сетей и электроустанавливающего оборудования	шт.	1
	Система электроосвещения офисов (АБК) (внутреннее освещение)		
1	Светильник 600х600	шт.	325
2	Светильник светодиодный IPV-eco, 36W, 220v	шт.	30
3	Комплект распределительных электрических сетей и электроустанавливающего оборудования	шт.	1
	Система наружного освещения		
1	Светильник светодиодный WHB-02 100Вт.	шт.	19
2	Светильник светодиодный WHB-02 50Вт.	шт.	17
3	Светильники крышные типа РКУ	шт.	11
4	Комплект распределительных электрических сетей и электроустанавливающего оборудования	шт.	1
	Системы теплоснабжения складского комплекса		
	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), включающий: а) циркуляционные насосы Grundfos - 2 шт.; б) приборы КИПиА; в) запорную арматуру; г) фильтры; д) трубопроводы; е) распределительные гребенки; ж) узел коммерческого учета тепловой энергии (УКУТЭ) с расходомерами, термопреобразователями, с тепловычислителем Карат 307; з) комплект системы автоматики на отопление АБК запада.		1
	Система отопления складского комплекса		
1	Склады 7/1 и 7/2: регистр из труб Д=100 мм с запорной арматурой	шт.	77
2	АБК-офисные и подсобные помещения: радиатор биметаллический с запорной и регулировочной арматурой	шт.	46
3	Тепловентилятор VOLCANO	шт.	18
4	Сдвоенная электрическая тепловая завеса «Тепломаш»	шт.	8
	Система водоснабжения и канализации складского комплекса		
1	Комплект трубопроводов холодного водоснабжения	шт.	1
2	Комплект трубопроводов горячего водоснабжения	шт.	1
3	Комплект трубопроводов канализации	шт	1
	Холодное водоснабжение		
1	Счетчики воды	шт.	2
2	Фильтр механической очистки воды	шт.	2
3	Установка очистки воды	шт.	1
	Горячее водоснабжение (помещение бойлерной в складе)		
1	Насос	шт.	3
2	Теплообменник	шт.	1
3	Электрокотел, 48 кВт	шт.	2
4	Бак-аккумулятор	шт.	1
	Санитарно-техническое оснащение склада		
1	Туалетная комната - 1 шт., включает: а) унитаз - 4 шт. б) писсуар - 2 шт. в) раковина - 2 шт.	шт.	1
2	Душевая комната - 1 шт., включает: а) кабины с комплектом смесителей - 8 шт.	шт.	1

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 93 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (34/73)

	Зарядная аккумуляторов автопогрузчиков		
1	Пост зарядки аккумуляторов	шт.	11
2	Система порошкового пожаротушения	шт.	1
3	Система проточной вентиляции	шт.	1
4	Система вытяжной вентиляции	шт.	1
	Система вентиляции		
1	Воздуховоды подмеса воздуха	шт.	10
2	Вентиляторы подмеса воздуха	шт.	10
3	Вентилятор вытяжной (с/у)	шт.	4
	Система кондиционирования помещений АБК		
1	Кондиционер SAKATA SIH-20SCR	шт.	3
2	Кондиционер General climate OC-S09HR I	шт.	1
3	Кондиционер RODA RS-A09B	шт.	3
4	Кондиционер RODA RS-A18B	шт.	2
5	Кондиционер RODA RS-S18B	шт.	2
6	Кондиционер RODA RS-S24B	шт.	4
7	Кондиционер SAKATA SIH-50SCR	шт.	11
8	Кондиционер SAKATA SIH-35SCR	шт.	2
9	Кондиционер SAKATA SIH-60SCR	шт.	5
	Погрузочно-разгрузочные доки и эстакады		
1	Ворота секционные 2,2x2,7 с электроприводом	шт.	9
2	Ворота секционные 2,2 x 2,7 с механическим приводом	шт.	3
3	Ворота секционные 2,4x 2,7 с электроприводом	шт.	8
4	Ворота секционные 2,4 x 2,7 с механическим приводом	шт.	5
5	Ворота секционные 2,6 x 2,7 с механическим приводом	шт.	1
6	Ворота секционные 2,4 x 3,0 с механическим приводом	шт.	8
7	Уравнительная платформа (доклеллер) ф. Дархан	шт.	26
8	Герметизаторы проема ворот ф. Дархан	шт.	9
9	Бамперы резиновые (отбойники)	шт.	36
10	Влагозащитные розетки у ворот 220В	шт.	17
11	Пандус для въезда на рампу, металлический из уголка, труб и листового рифленого железа	шт.	1
	Система противодымной защиты		
1	Вентилятор дымоудаления	шт.	6
2	Фрамуги дымоудаления с приводом	шт.	10
3	Фрамуги компенсации для дымоудаления (ШАК) с приводом	шт.	3
4	Прибор "Спрут-2"	шт.	11
5	Аккумуляторная батарея	шт.	8
6	Система автоматики (в т.ч. Станция дымоудаления, блоки управления фрамугами и т.п.)	шт.	1
	Система АПТ и ВП		
1	Распределительный узел автоматики на 5 секций в НТП (в т.ч. запорная арматура, приборы КИПиА)	шт.	1
2	Ороситель водяной спринклерный СВВ	шт.	1984
3	Ороситель водяной спринклерный СВН	шт.	142
4	Шкаф ШПК 315 (в т.ч. рукав пожарный, ствол пожарный, огнетушитель ОУ, огнетушитель ОП)	шт.	96
	Система СОУЭП		
1	Звуковой оповещатель	шт.	143
	Система АПС		
1	Прибор "Спрут-2"	шт.	10
2	Извещатель пожарный дымовой линейный	шт.	44
3	Извещатель пожарный дымовой	шт.	294
4	Ручной пожарный извещатель	шт.	24
	Помещения складского комплекса		
1	Склад 7/1	шт.	1
2	Мезонин склада 7/1 с помещениями из каркасных легковозводимых конструкций (бригадирские, раздевалки)	шт.	1
3	Склад 7/2	шт.	1
4	Мезонин склада 7/2 с помещениями (бригадирские, раздевалки, склад АХЧ, комната приема пищи)	шт.	1
5	**Помещения АБК (офисные помещения), склад 7/1, в т.ч.:**	шт.	22
5.1.	Служебные помещения	шт.	4
5.2.	Кабинеты	шт.	11
5.3.	Коридор	шт.	3
5.4.	Туалет	шт.	7
6	**Техническое оснащение помещений АБК, склад 7/1, в т.ч.:**		
6.1.	Светильник 600x600	шт.	186
6.2.	Розетки	шт.	86
6.3.	Выключатели	шт.	45
6.4.	Кондиционеры	шт.	15
6.5.	Радиаторы отопления	шт.	91

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 94 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (35/73)

6.6.	Пожарный извещатель	шт.	79
6.7.	Пожарная сирена	шт.	18
7	**Техническое оснащение туалетных комнат, в т.ч.:**		
7.1.	Унитаз	шт.	9
7.2.	Раковина	шт.	7
7.3.	Писсуар	шт.	3
7.4.	Зеркало	шт.	7
8	**Помещения АБК (офисные помещения), склад 7/2, в т.ч.:**	шт.	
8.1.	Служебные помещения	шт.	2
8.2.	Кабинеты	шт.	13
8.3.	Коридор	шт.	4
8.4.	Туалет	шт.	6
9	**Техническое оснащение помещений АБК, склад 7/2, в т.ч.:**		
9.1.	Светильник 600х600	шт.	169
9.2.	Розетки	шт.	68
9.3.	Выключатели	шт.	41
9.4.	Кондиционеры	шт.	15
9.5.	Радиаторы отопления	шт.	24
9.6.	Пожарный извещатель	шт.	82
9.7.	Пожарная сирена	шт.	11
10	**Техническое оснащение туалетных комнат, в т.ч.:**		
10.1.	Унитаз	шт.	6
10.2.	Раковина	шт.	6
10.3.	Зеркало	шт.	6

Подписи Сторон:

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» Директор _____М.Г. Любимов М.П.	**ООО «Активо-Инвест»** Генеральный директор _____С.М. Лехомцева М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

Идентификатор: 9496304-0925-4c59-9a33-93c5ed7c018b

СТОРОНА 1 (ПРОДАВЕЦ)	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРСИЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	26.03.25 11:14 (МСК)	Сертификат: 61B5B6A0A9B82418F4F13F4A8314D6BD
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОИР", ЛЮБИМОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	26.03.25 11:44 (МСК)	Сертификат: 4D6E1D0E2D4B5B3B3F3D8A9A7C1A6A

Приложение № 4
к Предварительному договору купли-продажи объекта недвижимости
от «20» марта 2025 года

Выписки из ЕГРН

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 9496304-0925-4c59-9a33-93c5ed7c018b

СТОРОНА 1 (ПРОДАВЕЦ)	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ПЕРСИЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	26.03.25 11:14 (МСК)	Сертификат: 61B5B6A0A9B82418F4F13F4A8314D6BD
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОИР", ЛЮБИМОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	26.03.25 11:44 (МСК)	Сертификат: 4D6E1D0E2D4B5B3B3F3D8A9A7C1A6A

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 95 из 177

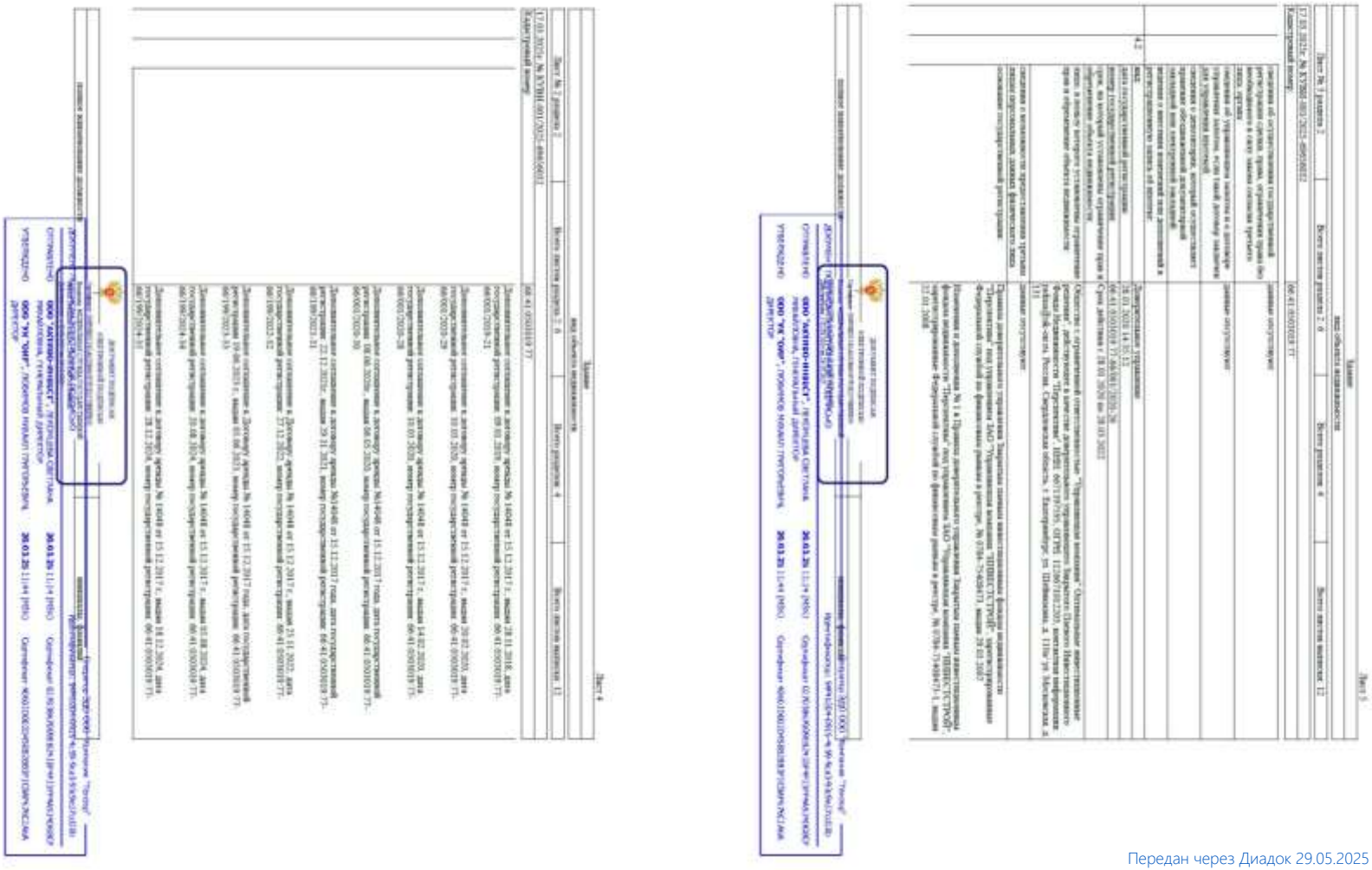
© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (36/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 96 из 177

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

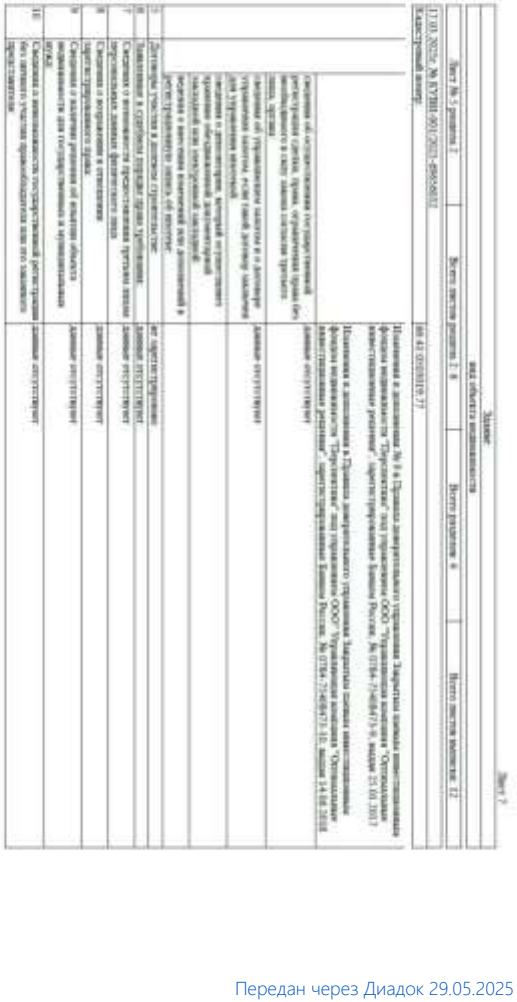
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (37/73)

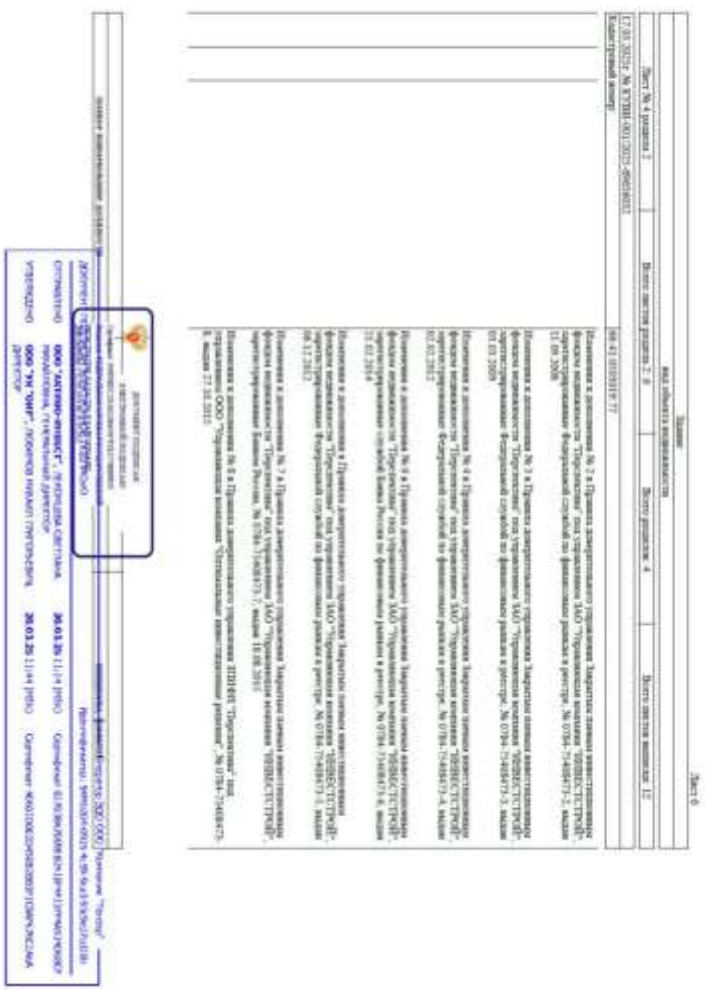


Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 97 из 177

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

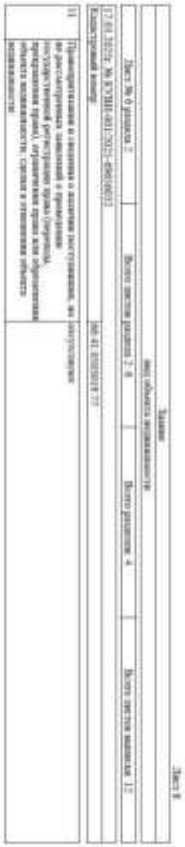
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (38/73)

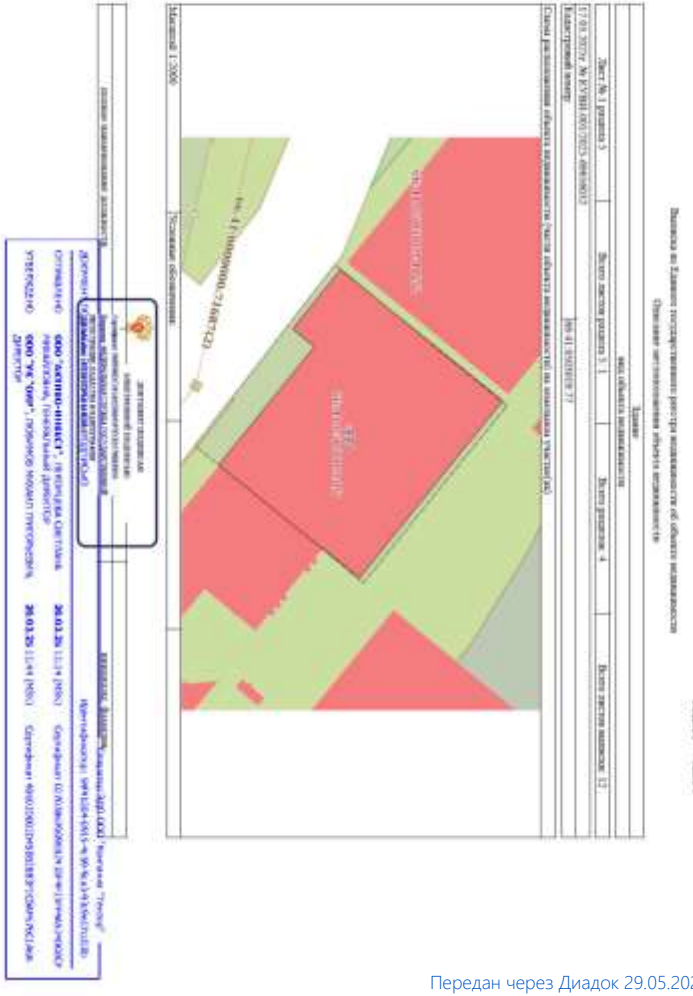




© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (39/73)





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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (40/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 100 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (41/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 101 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (42/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 102 из 177

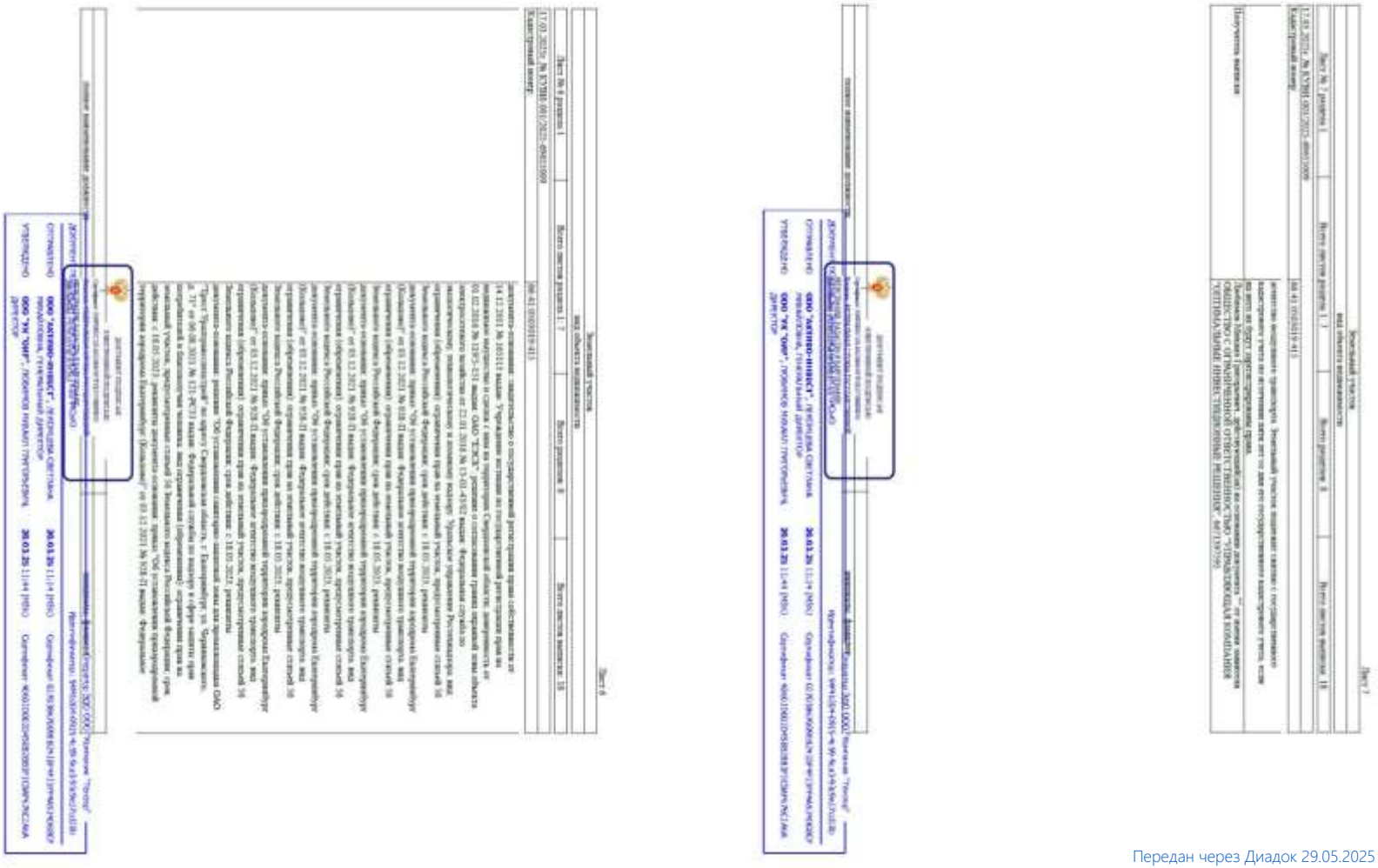
© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (43/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 103 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (44/73)



Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 104 из 177

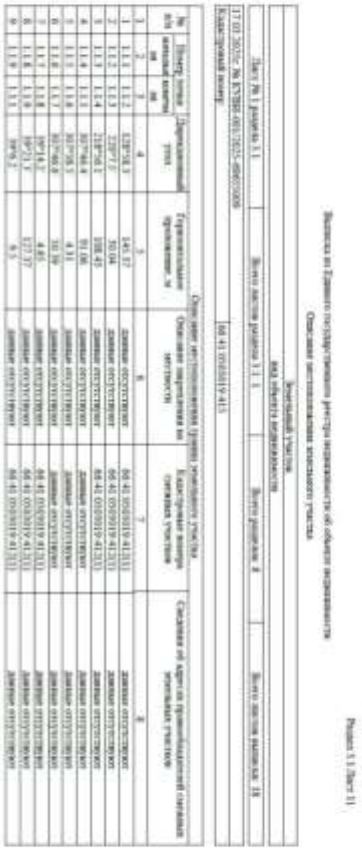
© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

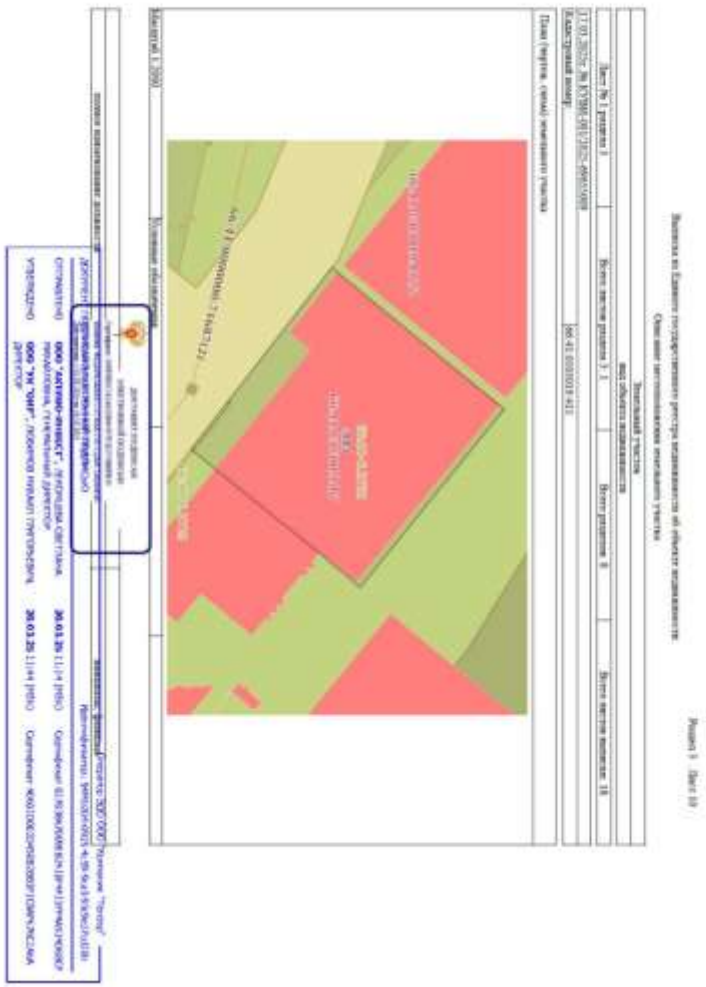
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (45/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 105 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (46/73)

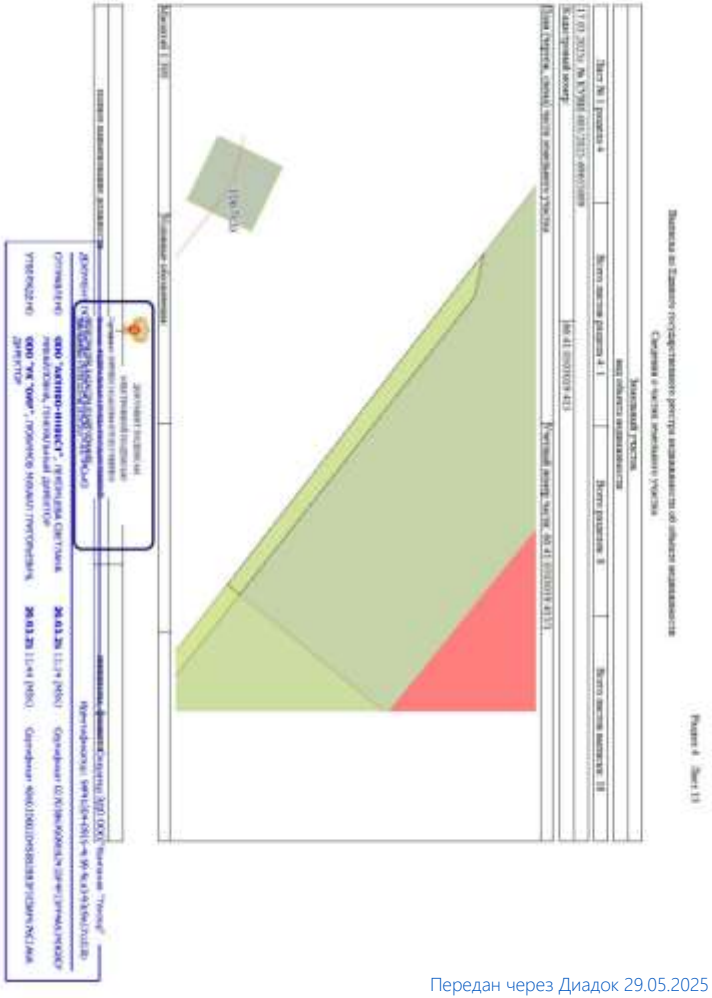


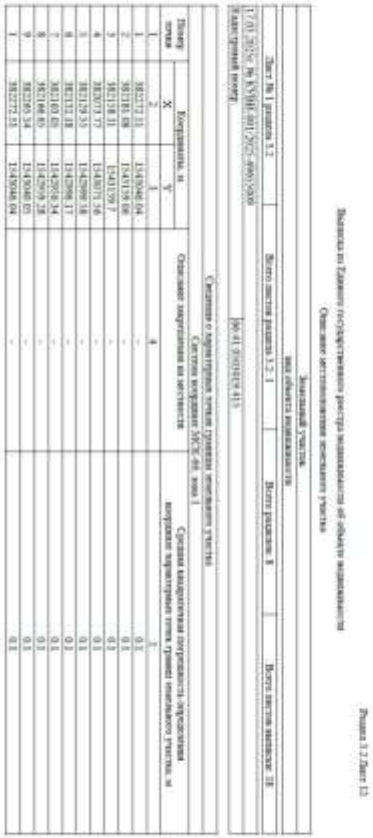


Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 106 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (47/73)





Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 107 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (48/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 108 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (49/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 109 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (50/73)

Приложение № 5
к Предварительному договору купли-продажи объекта недвижимости
от «20» марта 2025 года

Раскрытое

#	Имя	Путь	Название	Дата
1	11.08.06-КМ Конструкции каркаса.pdf	Раскрытое\	ПРОЕКТ Конструкции каркаса, 2005, Исполнитель:ООО "[illegible]"	2005
2	14-14-02-06-ИОС4.1-К_Изм.6.pdf	Раскрытое\	ОСА. 14-14-02-06-ИОС4.1-К, том 5.4.1. ПД. Раздел 5 "Сведения об инж. оборудовании..." Подраздел 4 "Отопление, вентиляция и кондиц...", Книга 1 "Отопление, вентиляция и кондиц. воздуха"	2014
3	АВК Акты 7 корпус.pdf	Раскрытое\	Акт проверки работоспособности средств обеспечения пожарной безопасности	12/20/2024
4	Акт от 30.01.2020_О подкл. объекта к системе водоотведения_ТЧК.pdf	Раскрытое\	Акт о подключении объекта к системе водоотведения	1/30/2020
5	Акт от 30.01.2020_О подкл. объекта к системе теплоснабж._ТЧК.pdf	Раскрытое\	Акт о подключении объекта к системе теплоснабжения	1/30/2020
6	Акт от 30.01.2020_О подкл. объекта к системе ХВС_ТЧК.pdf	Раскрытое\	Акт о подключении объекта к системе холодного водоснабжения	1/30/2020
7	Акт от 30.01.2020_О подкл. объекта к системе электроснабж._ТЧК.pdf	Раскрытое\	Акт о подключении объекта к системе системе электроснабжения	1/30/2020
8	ГПЗУ RU[illegible] от 17.10.2007.pdf	Раскрытое\	ГПЗУ	17.10.2007
9	Договора ООО ДПО Урал[illegible] ДАП.docx	Раскрытое\	Договор № 27/2023 на оказание услуг, на проведение добровольного пожарного аудита (форма в *.doc)	10.03.23
10	заключение экспертизы [illegible].pdf	Раскрытое\	Сводное заключение государственной экспертизы	2/27/2009
11	заключение экспертизы [illegible].pdf	Раскрытое\	Положительное заключение негосударственной экспертизы	3/23/2015
12	ЗОС.pdf	Раскрытое\	Заключение о соответствии	3/23/2015
13	3С 08-07-КЖ[illegible].pdf	Раскрытое\	Конструкции железобетонные ниже нуля, 2007, Исполнитель:ООО "КМЭС"	2007
14	3С 04-06-КЖ1.pdf	Раскрытое\	Конструкции железобетонные, 2006, Исполнитель:ООО "КМЭС"	2006
15	3С 04-06-КЖ2.pdf	Раскрытое\	Конструкции железобетонные выше нуля, 2007, Исполнитель:ООО "КМЭС"	2007
16	3С 08-07-01-КЖ2.pdf	Раскрытое\	Конструкции железобетонные выше нуля, 2007, Исполнитель:ООО "КМЭС"	2007

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ОТПРАВЛЕНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", [illegible], ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	20.03.25 11:14 (MSK)	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОИР", [illegible], ДИРЕКТОР	20.03.25 11:44 (MSK)	Сертификат [illegible]

Раздел 4.2 Лист 18

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-[illegible]			
Кадастровый номер:	[illegible]		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: [illegible]				
Система координат [illegible]				
Номер точки	Координаты, м X	Координаты, м Y	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	[illegible]	[illegible]	-	-
2	[illegible]	[illegible]	-	-
3	[illegible]	[illegible]	-	-
4	[illegible]	[illegible]	-	-
1	[illegible]	[illegible]	-	-

полное наименование должности [illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ОТПРАВЛЕНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", [illegible], ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	20.03.25 11:14 (MSK)	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОИР", [illegible], ДИРЕКТОР	20.03.25 11:44 (MSK)	Сертификат [illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 110 из 177

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.
Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (51/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
34	РС-817 общее ж 111116.pdf	Разрешение	Разрешение на строительство	13/11/2014
33	СК_Пояснительная_Матрица-систем_03.03.25.docx	Разрешение	ОТПСК_ДОКУМЕНТАЦИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ТРК	
32	Схема планировочной организации ЗУ к Тр.pdf	Разрешение	Схема планировочной организации ЗУ	
31	Т 04 04 ОВ1 Отопление чистовое.pdf	Разрешение	ПРОЕКТ Отопление чистовое, 2017, Исполнитель ООО "Термо-С"	2017
30	Т 03 04 ВК1 Стояки.pdf	Разрешение	ПРОЕКТ Стояки, 2017, Исполнитель ООО "Термо-С"	2017
29	Тех. паспорт.pdf	Разрешение	Технический паспорт	09/06/2014
28	Технич. ТУ.pdf	Разрешение	Технические условия	09/06/2015
27	Технич. зак 20.08.2014.pdf	Разрешение	Технический план здания	01/06/2014
26	Акт ввода в эксп. ЭЛ на г. получение 2014.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Акт ввода в эксплуатацию 2014	01/06/2015
25	АПП_ДЕЛ_01.10.17.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Акт приема передачи к Договору аренды №10/АЕ от 15.12.2017	16/10/2017
24	п.2.2ДС ЭЛ 15.12.2017_ПРИЛ6,7,8,9,10,11.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Договор аренды №10/АЕ	15/10/2017
23	п.2.2ДС от 14.02.2020 к Дог. Аренды_14646_сроки бронирования на УК ОПР ДУ 2020-24 Перов.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Дополнительное соглашение к Договору аренды №10/АЕ от 15.12.2017	14.02.2020
22	п.2.3ДС от 20.02.2020 к Дог. Аренды_14646_продление на 9 месяцев.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Дополнительное соглашение к Договору аренды №10/АЕ от 15.12.2017	20/02/2020
21	п.2.4ДС от 06.03.2020 к Дог. Аренды_14646_арендная плата.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Дополнительное соглашение к Договору аренды №10/АЕ от 15.12.2017	5/06/2020
20	п.2.4ДС от 01.11.2021 к Дог. Аренды_14646_арендная плата.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Дополнительное соглашение к Договору аренды №10/АЕ от 15.12.2017	12/01/2021
19	п.2.5ДС от 25.11.2022 к Дог. Аренды 14646_ГОСМ_продление аренды до 30.09.2023.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Дополнительное соглашение к Договору аренды №10/АЕ от 15.12.2017	11/03/2022
18	п.2.6ДС от 08.06.2023 к Дог. аренды 14646_смена получателя аренды с ОПР с 06.06.2023_14646.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Дополнительное соглашение к Договору аренды №10/АЕ от 15.12.2017	08.06.2023
17	п.2.7ДС от 01.05.2024 к Дог. аренды 14646_смена аренды до 30.09.2028.pdf	Разрешение\Дл... Дополнительное соглашение	Дополнительное соглашение к Договору аренды №10/АЕ от 15.12.2017	1/05/2024

Документ подписан электронной подписью

Сертификат: [illegible] Организация: ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ" Действителен: с 26.03.20 11:14 (МСК) до 26.03.21 11:14 (МСК)

Сертификат: [illegible] Организация: ООО "УК "ОМР" Действителен: с 26.03.20 11:44 (МСК) до 26.03.21 11:44 (МСК)

#	Имя	Путь	Название	Дата
16	ЕМ1ВС.pdf	Разрешение	Шифр Т 06 11 01-ЕМ (ВС), Т 13-34-36, Т 08 01 01ЕМ, Т 06 07 ЕМ, 31 07 01 ЕМ, ПВ3ЕЯ. Отдельные конструкции. Исполнитель ООО "Термо-С"	2017
15	Отчет по ГПР.pdf	Разрешение\...	РД. Отчет о ходе работ, 2016, Исполнитель ООО "СК "Строительная"	2016
14	ОСК_34-14-01-48-АР-К_изм 6.pdf	Разрешение\...	Не проектная документ. Проектная документация. Раздел 2. Архитектурные решения. Часть 2. 2016. Исполнитель ООО "Проект ОСК"	2014
13	ОСК_34-14-01-36-АР.pdf	Разрешение\...	Не проектная документ. Разрешение. РД. Архитектурные решения, 2013. Исполнитель ООО "Проект ОСК"	2013
12	ОСК_34-14-01-84-ОВ1.pdf	Разрешение\...	Не проектная документ. Разрешение. РД. Отопление и вентиляция. Отопление. 2013. Исполнитель ООО "Проект ОСК"	2013
11	ОСК_34-14-01-89-ПОС.3_Т_изм 3.pdf	Разрешение\...	Не проектная документ. Разрешение. Раздел 3. Сведения об организации строительства. Часть 3. Проект организации строительства. Раздел 3.1. Сводный сметный расчет стоимости строительства. Пояснительная записка. 2014. Исполнитель ООО "Проект ОСК"	2014
10	ОСК_34-14-01-89-ПОС.3_Т_изм 2.pdf	Разрешение\...	Не проектная документ. Разрешение. Раздел 3. Сведения об организации строительства. Часть 3. Проект организации строительства. Раздел 3.1. Сводный сметный расчет стоимости строительства. Пояснительная записка. 2014. Исполнитель ООО "Проект ОСК"	2014
9	ОСК_34-14-01-08-ПОС.1.2_Т_изм 1.pdf	Разрешение\...	ОСК_34-14-01-08-ПОС.1.2_Том 1.1. Не проектная документ. Разрешение. Раздел 1. Пояснительная записка. Раздел 1.2. Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения. Подраздел 1.1. Система электроснабжения". 2014. Исполнитель ООО "Проект ОСК"	2014
8	ОСК_34-14-01-08-ПОС.7.2_изм 6.pdf	Разрешение\...	Проект документации. Раздел 7. "Сведения об инженерно-техническом обеспечении, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Подраздел 7.2. Тепловые решения". 2014. Исполнитель ООО "Проект ОСК"	2014
7	Отчет - Экспертиза Сметы 7 - Черемховский.docx	Разрешение\...	Заключение государственной экспертизы проектной документации	27/02/2015
6	Отчет - Экспертиза Сметы 7 - Черемховский.docx	Разрешение\...	Отчет - Заключение ДОУ	4/02/2015
5	п.12. Разрешение на ввод.pdf	Разрешение\...	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	9/02/2015
4	разрешение_дет_площ в эксплуатацию.pdf	Разрешение\...	Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	27/02/2015
3	Расчет ВПР Склад_Черемховский, 86, 87.pdf	Разрешение\...	Отчет по результам расчета технологических потерь газа	2013
2	РС-114 общее ж 300616.pdf	Разрешение\...	Разрешение на строительство	6/06/2016
1	РС-180 общее ж 300616.pdf	Разрешение\...	Разрешение на строительство	30/06/2016
0	РС-1128 общее ж 311215.pdf	Разрешение\...	Разрешение на строительство	31/12/2015

Документ подписан электронной подписью

Сертификат: [illegible] Организация: ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ" Действителен: с 26.03.20 11:14 (МСК) до 26.03.21 11:14 (МСК)

Сертификат: [illegible] Организация: ООО "УК "ОМР" Действителен: с 26.03.20 11:44 (МСК) до 26.03.21 11:44 (МСК)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 111 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (52/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
63	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
64	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
65	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
66	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
67	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
68	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
69	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
70	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
71	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
72	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
73	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
74	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
75	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
76	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
77	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
78	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
79	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
80	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

#	Имя	Путь	Название	Дата
53	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
54	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
55	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
56	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
57	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
58	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
59	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
60	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
61	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
62	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 112 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (53/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 113 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (54/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 114 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (55/73)

#	Имя	Путь	Примечание	Дата
338	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(16.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
339	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(11.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
340	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(16.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
341	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_Р(1.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
342	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(2А_Р(1.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
343	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_Р(1.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
344	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(2А_Р(4.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
345	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_Р(5.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
346	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_Р(4.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
347	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(2А_Р(4.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	

#	Имя	Путь	Примечание	Дата
328	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(5.dwg	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\ДВГ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
329	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(7.dwg	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\ДВГ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
330	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(8.dwg	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\ДВГ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
331	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(6.dwg	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\ДВГ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
332	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(16.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
333	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(23.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
334	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(22.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
335	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(23.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
336	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(24.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	
337	М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД(1А_МД(13.pdf	Рекламация\М-07-06/24-Y ТСЕ Чаплинской ЕМД\01. Сборочные чертежи\РДФ\	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y изм 1, разработанного ООО "МСП"	

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (56/73)

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (57/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 117 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (58/73)

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (59/73)

#	Имя	Путь	Назначение	Дата
218	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.818_Лист8.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.818 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
219	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.819_Лист7.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.819 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
220	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.820_Лист9.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.820 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
221	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.821_Лист10.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.821 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
222	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.822_Лист11.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.822 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
223	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.823_Лист12.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.823 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
224	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.824_Лист13.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.824 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
225	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.825_Лист14.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.825 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
226	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.826_Лист16.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.826 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
227	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.827_Лист17.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.827 Дефектовочные чертежи\РДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	

#	Имя	Путь	Назначение	Дата
208	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.808_Лист1.dwf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.808 Дефектовочные чертежи\ДВФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
209	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.809_Лист2.dwf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.809 Дефектовочные чертежи\ДВФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
210	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.810_Лист3.dwf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.810 Дефектовочные чертежи\ДВФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
211	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.811_Лист4.dwf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.811 Дефектовочные чертежи\ДВФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
212	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.812_Лист5.dwf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.812 Дефектовочные чертежи\ДВФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
213	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.813_Лист6.dwf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.813 Дефектовочные чертежи\ДВФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
214	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.814_Лист7.dwf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.814 Дефектовочные чертежи\ДВФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
215	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.815_Лист1.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.815 Дефектовочные чертежи\ПДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
216	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.816_Лист2.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.816 Дефектовочные чертежи\ПДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	
217	М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.817_Лист4.pdf	Рекламация\М-07-0624-Э ТСЕ Чаплинский ЕМД.817 Дефектовочные чертежи\ПДФ	Рабочая документация на основании протокола М-07-0624-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСТР"	

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (60/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
218	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист18.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
219	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист19.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
340	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№178_Лист10.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
341	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№178_Лист11.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
342	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№178_Лист13.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
343	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№178_Лист14.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
344	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№178_Лист15.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
345	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№178_Лист16.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
346	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№178_Лист36.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
347	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№178_Лист37.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	

#	Имя	Путь	Название	Дата
218	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист18.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
219	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист19.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
210	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№60_Лист20.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
211	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист21.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
211	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№60_Лист22.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
211	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист23.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
214	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№60_Лист24.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
213	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист25.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
216	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист26.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	
217	М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№158_Лист27.pdf	Рекламные\М-07-06/24-Э ТСЕ Чаплинской ЕМД№01 Дитмарсовский мостостроительный завод\РДФ	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Э или 1, разработанного ООО "МСЛТ"	

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (61/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
258	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Лист8.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
259	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@15_Лист9.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
260	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@10_Лист10.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
261	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@08_Лист11.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
262	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@08_Лист12.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
263	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@08_Лист13.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
264	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@08_Лист14.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
265	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@08_Лист15.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
266	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@08_Лист16.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
267	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@08_Лист17.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	

#	Имя	Путь	Название	Дата
248	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист5.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
249	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист6.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
250	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист9.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
251	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист1.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
252	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист2.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
253	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист3.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
254	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист4.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
255	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист7.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
256	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист8.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	
257	М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@06_Лист10.pdf	Рекламация/М-07-06/24-Y ТСЖ "Чаплинский-ЕМД@01_Дитальные чертежи(РДФ)	Рабочая документация на основании проекта М-07-06/24-ЕМ-Y или 1, разработанного ООО "МСЛ"	

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (62/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 122 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (63/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 123 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (64/73)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 124 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (65/73)

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (66/73)

#	Имя	Путь	Описание	Дата
339	2.4.pdf	Resources/OCA - TM/	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Технологическая различная	2010
340	2.5.pdf	Resources/OCA - TM/	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Технологическая различная	2010
341	[illegible]	Resources/OCA - TM/	[illegible]	2008
342	TM/C 1.1.pdf	Resources/OCA - TM/	Проект ОСА. 34-14-02-06-ТМ.С	2008
343	TM/C 1.1.pdf	Resources/OCA - TM/	Проект ОСА. 34-14-02-06-ТМ.С	
344	TM/C 1.2.pdf	Resources/OCA - TM/	Проект ОСА. 34-14-02-06-ТМ.С	
345	TM/C 1.7.pdf	Resources/OCA - TM/	Проект ОСА. 34-14-02-06-ТМ.С	
346	Договор страхования [illegible]	Resources/Страхование имущества 24.25 (1)/	Договор страхования имущества №0018/24/9/01/58/24	12/10/2024
348	Правила страхования [illegible]	Resources/Страхование имущества 24.25 (1)/	Правила страхования имущества 0.0.0	4/9/2024
349	TT_ADV 8.1.7_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2013
350	TT_ADV 8.1.10_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2013
351	TT_ADV 8.1.11_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
352	TT_ADV 8.1.16_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
353	TT_ADV 8.1.19_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
354	TT_ADV 8.2.11_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
355	TT_ADV 8.2.12_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
356	TT_ADV 8.2.2_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
357	TT_ADV 8.2.3_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
358	TT_Акт 8.2.4_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
359	TT_ADV 8.2.5_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
360	TT_ADV 8.3.6_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2015. Resources/ООО "МАСК"	2015
361	TT_ADV 8.3.7_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2015. Resources/ООО "МАСК"	2015
362	TT_ADV 8.3.8_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2015. Resources/ООО "МАСК"	2015
363	TT_ADV 8.3.9_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2015. Resources/ООО "МАСК"	2015
364	TT_ADV 8.3_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
365	TT_ADV 8.6_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
366	TT_ADV 8.7_000415.pdf	Resources/TT_ADV PDF 270419/	РД. Автоматика водоразделения. 2013. Resources/ООО "МАСК"	2015
367	M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk HMB 1.3.3.pdf	Resources/M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk/	Рабочая документация на основании проекта М.07.06.24.ЕМ.Y или 1, разработанного ООО "МСП"	2015
368	M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk HMB 1.3.6.pdf	Resources/M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk/	Рабочая документация на основании проекта М.07.06.24.ЕМ.Y или 1, разработанного ООО "МСП"	2015
369	M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk HMB 1.3.4.pdf	Resources/M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk/	Рабочая документация на основании проекта М.07.06.24.ЕМ.Y или 1, разработанного ООО "МСП"	2015
370	M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk HMB 1.3.5.pdf	Resources/M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk/	Рабочая документация на основании проекта М.07.06.24.ЕМ.Y или 1, разработанного ООО "МСП"	2015
371	M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk HMB 1.3.1.pdf	Resources/M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk/	Рабочая документация на основании проекта М.07.06.24.ЕМ.Y или 1, разработанного ООО "МСП"	2015
372	M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk HMB 1.3.2.pdf	Resources/M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk/	Рабочая документация на основании проекта М.07.06.24.ЕМ.Y или 1, разработанного ООО "МСП"	2015
373	Протокол 1.1.2.1 ПМ Уланцевск 8.2.1.(1).pdf	Resources/M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk/	Рабочая документация на основании проекта М.07.06.24.ЕМ.Y или 1, разработанного ООО "МСП"	
374	Тех. решения уличная сеть 02.03.24 (1).pdf	Resources/M.07.06.24.Y TCE Ulantseksk/	Рабочая документация на основании проекта М.07.06.24.ЕМ.Y или 1, разработанного ООО "МСП"	
375	AT-1.1.pdf	Resources/OCA - TM/	Проектная документация 5.903-AT-1. Технологическая часть.	
376	AT-1.2.pdf	Resources/OCA - TM/	Проектная документация 5.903-AT-1. Технологическая часть.	
377	AT-1.3.pdf	Resources/OCA - TM/	Проектная документация 5.903-AT-1. Технологическая часть.	
378	1.1.1-1.8.pdf	Resources/OCA - TM/	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Технологические решения	2010
379	1.1.7.pdf	Resources/OCA - TM/	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Технологические решения	2010
380	1.1.8.pdf	Resources/OCA - TM/	Рабочая документация ОСА. 34-14-02-06-ТМ. Технологические решения	2010
381	1.2.pdf	Resources/OCA - TM/	[illegible]	
382	1.3.pdf	Resources/OCA - TM/	[illegible]	

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 126 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (67/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
388	Т7 ПС п.2-1.1 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
389	Т7 ПС п.2-2.1 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
390	Т7 ПС п.2-3.1 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
391	Т7 ПС п.2-3.4 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
392	Т7 ПС п.2-2.5 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
393	Т7 ПС п.2-3.6 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
394	Т7 ПС п.2-3.7 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
395	Т7 ПС п.2-3.8 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
396	Т7 ПС п.2-3.9 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
397	Т7 ПС п.2-2 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
398	Т7 ПС п.2-3.1 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
399	Т7 ПС п.2-1.4 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
400	Т7 ПС п.2-3 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
401	Т7 ПС п.2-4 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
402	Т7 ПС п.2-5 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014

#	Имя	Путь	Название	Дата
387	Т7 ПС п.2-1.0 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
388	Т7 АДР п.1.0 906415.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
389	Т7 АДР п.1.0 906415.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
390	Т7 АДР п.1.0 906415.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
391	Т7 АДР СО 906415.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
392	Т7 АДР тест п.1 2384135.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
393	Т7 АДР тест п.2 2384135.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
394	Т7 АДР 20НШ_ен интерфейс щитофо 906415.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
395	Т7 АДР 2ЕПС_ен интерфейс сигнализации 906415.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
396	Т7 АДР ЭО_ен электрическая 906415.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
397	Т7 АДР Т.ш._таблица шлейфов 906415.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
398	Т7_АДР_ст Р_ОЦ_2384135.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
399	ШАК 1.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
400	ШАК 2.pdf	Разделы\Т7 АДР PDF 2384135	РД. Автоматика дымоудаления. 2015. Исполнитель ООО "МАСК"	2015
401	Т7 ПС СО 1862135.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
402	Т7 ПС КЖ контр.шлейф 100215.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
403	Т7 ПС КЖ шлейфы 100215.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
404	Т7 ПС п.1.9 условные обозначения.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
405	Т7 ПС п.14 тип СОУЗ+ч.схема+таблица.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
406	Т7 ПС п.2-1 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014
407	Т7 ПС п.2-1.0 структурная схема.pdf	Разделы\Т7 ПС PDF 1862135	ОСА. 34.14-02.08-ПС-II.СО. Система автоматическая пожарной сигнализации и	2014

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 127 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (68/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
419	ТГ ОСА ПТ п.9 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
420	ТГ ОСА ПТ п.10 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
421	ТГ ОСА ПТ п.5 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
422	ТГ ОСА ПТ п.6 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
423	ТГ ОСА ПТ п.7 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
424	ТГ ОСА ПТ п.8 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
425	ТГ ОСА ПТ п.9 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
426	ТГ ПТ СО 610104.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
427	ТГ ПТ спФ ВРП п.1.1.3.3 180115.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
428	ТГ ПТ спФ СОУ 180115.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
429	ТГ ПТ спФ Титул 180115.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
430	_Мировой опыт_ПТОТ.pdf	Рецепчик/Справочник/	Мировой опыт	9/11/2015
431	алгоритмы 2120-21 отрасли Здравоохранения Кыргызстан.xlsx	Рецепчик/Справочник/	Алгоритмы, договор №2121-1	9/2/2015
432	Доп. фотосъемка 79_1.1604.pdf 09.11.2017_Черн-08_ЭЛМ.RM.pdf	Рецепчик/Справочник/	Договор фотосъемки, замена ЖБ ЭЛМ	15/9/2017
433	п.4 04-09-2015 оплата Черемисского ВБ Кыргызстан.xlsx	Рецепчик/Справочник/	Договор №04/09-2015 купля-продажа недвижимости строительства объекта недвижимости	9/4/2015
434	Лицензия.pdf	Рецепчик/Справочник/	Лицензия №01.000.1.00468	1/2/2015
435	п.11. Устав по всем изменениям УЕ СПФ 34 стр.pdf	Рецепчик/Справочник/	Устав УЕ СПФ	13/10/2015
436	п.12. Разрешение на ввод.pdf	Рецепчик/Справочник/	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	30/9/2015
437	п.13. Свидетельство СОРН.pdf	Рецепчик/Справочник/	Свидетельство СОРН	31/12/2012
438	п.14. Свидетельство о постановке на налоговый учет (ИНН).pdf	Рецепчик/Справочник/	Свидетельство о постановке на налоговый учет	21/12/2012
439	п.15. Акт приемки ЕГРОИТ 00 2020_шлагбаум Устав.pdf	Рецепчик/Справочник/	Акт приемки ГГРОИТ	Сертификат ООО "Мастерфайл "Прогресс" 26.03.20 11:14 (МСК) Сертификат 02 0C8bc5D6B62A 26.03.20 11:44 (МСК) Сертификат 4D6D1D0D2D4D5B0B7D6F5D6F6A

#	Имя	Путь	Название	Дата
403	ТГ ПС п.2.6 отр.устройство скважин.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
404	ТГ ПС п.2.9 отр.устройство скважин.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
405	ТГ ПС п.3 пож.ПС каб.тип 6666.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
406	ТГ ПС п.4 пож.ПС каб.тип 6666(2).pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
407	ТГ ПС п.5 пож.ПС каб.тип 6750(2).pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
408	ТГ ПС п.8 пож.ПС каб.тип 6100(6).pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
409	ТГ ПС п.7 пож.СОУ 3 каб.тип 4400(6).pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
410	ТГ ПС п.8 пож.СОУ 3 каб.тип 4450.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
411	ТГ ПС п.9 пож.СОУ 3 каб.тип 4750.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
412	ТГ ПС спФ СОУ 180115.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
413	ТГ ПС спФ ВРП п.1.1.2 180115.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
414	ТГ ПС спФ Титул 180115.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
415	ТГ ПС Кабельный журнал 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПС PDF 180215/	ОСА 34-14-02-08-ПС-Е.СО Система автоматической пожарной сигнализации	2014
416	ТГ ОСА ПТ п.10 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
417	ТГ ОСА ПТ п.11 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014
418	ТГ ОСА ПТ п.12 180215.pdf	Рецепчик/ТГ ПТ PDF 180215/	ОСА 34-14-02-06-ПТ Е. Рабочий проект. Пояснительная, Исполнитель ООО	2014

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 128 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (69/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
440	п.1.3. Лист записи ЕГРЮЛ 11.07.2017_смена ЕИО.pdf	Раскрытое\Юридический\	Лист записи ЕГРЮЛ	7/11/2017
441	п.1.3. Лист записи ЕГРЮЛ 13.10.2016_смена имени ОФФ-УК ОИР.pdf	Раскрытое\Юридический\	Лист записи ЕГРЮЛ	10/13/2016
442	п.1.6. РЕШЕНИЕ от 26.06.2023_продл полномочий дир. ООО УК ОИР.pdf	Раскрытое\Юридический\	Решение единственного участника УК ОИР	6/26/2023
443	п.2.9. Договор страхования имущества № 45912-919-30158-24 от 16.12.2024_УК РЭД-Альфастрахование.pdf	Раскрытое\Юридический\	Договор страхования имущества № 45912-919-30158-24	12/16/2024
444	Справка ИФНС об отсутствии задолженности.pdf	Раскрытое\Юридический\	Справка №370147 ИФНС об отсутствии задолженности	12/24/2024
445	Справка об УК.pdf	Раскрытое\Юридический\	Справка о полной оплате доли в УК ОИР	12/27/2024
446	Черняховского 86 склад Ка.tif	Раскрытое\Юридический\	Свидетельство о госрегистрации прав	8/17/2015
447	Черняховского, 86 - новое свидетельство.tif	Раскрытое\Юридический\	Свидетельство о госрегистрации прав	11/6/2015
448	п.1. Акт п.п._к ДКП ЧР-86.pdf	Раскрытое\Юридический\Покупка объекта у Инвестстрой	Акт приема-передачи объекта недвижимости	1/23/2020
449	п.1.ДКП ЧР-86 от 23.01.2020 г. с гос. рег..pdf	Раскрытое\Юридический\Покупка объекта у Инвестстрой	Договор купли-продажи недвижимости №ЧР-86	1/23/2020
450	ПП покупка склада Инвестстрой.JPG	Раскрытое\Юридический\Покупка объекта у Инвестстрой	Платежное поручение №123	2/3/2020
451	41.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\41.pdf	Отметка: 7 корпус. Часть проекта. Внешнее эл. снабжение 0.4кВ. Схема эл-ая принципиальная однолинейная питающей сети эл. снабжения 0.4кВ., 2013, Исполнитель:ООО" Строительные технологии"	2013
452	42.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\42.pdf	Отметка: 7 корпус. РД: Внешнее эл. снабжение 0.4кВ., 2013, Исполнитель:ООО" Строительные технологии"	2013
453	53.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\53.pdf	РД: Водопровод и канализация. Основной комплект рабочих чертежей., 2013, Исполнитель:ООО "Климатические решения"	2013
454	51.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\51.pdf	РД: отопление, вентиляция и кондиционирование. Основной комплект рабочих чертежей., 2013, Исполнитель:ООО "Климатические решения"	2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ — Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор" — Идентификатор: [illegible]

ОТПРАВЛЕНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕПОРЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	20.03.25 11:14 (MSK)	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	20.03.25 11:44 (MSK)	Сертификат [illegible]

#	Имя	Путь	Название	Дата
455	52.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\52.pdf	Автономная котельная для обеспечения нужд ГВС. РД: Тепломеханические решения котельных. Основной комплект рабочих чертежей., 2015, Исполнитель:ООО "Климатические решения"	2015
456	39.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\39.pdf	Отметка: 7 корпус. Радиоподсистема сети сотовой подвижной связи МТС. Модернизация базовой станции. РД: Вентиляция и кондиционирование., 2018, Исполнитель:ООО "Ай-Телеком"	2018
457	58.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\58.pdf	Отметка: 7 корпус. РД: Узел коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя., 2014, Исполнитель:ООО "СИТЭС проект"	2014
458	9.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\9.pdf	Отметка: 7 корпус. Система пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре. Стадия: Рабочий проект, 2011, Исполнитель:ООО "Противопожарная автоматика"	2011
459	37.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\37.pdf	2 тех. отчета, 2023, Исполнитель:ООО "Детройт-Энерго"	2023
460	49.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\49.pdf	Отметка: 7 корпус. Акт приемки здания: приемка работ по испытанию 4х наружных маршевых лестниц на здании СК., 2021, Исполнитель:ИП Черныцев М.Н.	2021
461	11.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\11.pdf	Отметка: 7 корпус. Проектная документация: Раздел 6. "Проект организации строительства", 2012, Исполнитель:ООО "Архитектурная мастерская ЗВН"	2012
462	29.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\29.pdf	Корректировка. Типовые складские модули ТТ107. Конструктивные решения. Пояснительная записка., 2012, Исполнитель:ООО "Термо-С"	2012
463	21.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\21.pdf	РД: Генеральный план. Основной комплект рабочих чертежей, 2014, Исполнитель:ООО "Архитектурная мастерская ЗВН"	2014
464	19.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\19.pdf	РД: Силовое электрооборудование, 2018, Исполнитель:Электро-Инжиниринг	2018
465	12.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\12.pdf	РД: Электроосвещение, 2018, Исполнитель:Электро-Инжиниринг	2018
466	18.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\18.pdf	РД: Силовое электрооборудование, 2018, Исполнитель:Электро-Инжиниринг	2018
467	31.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\31.pdf	Отметка: 7 корпус. Рабочий проект: Электроосвещение, 2007, Исполнитель:Электро-Инжиниринг	2007
468	16.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\16.pdf	РД: Электроосвещение, 2018, Исполнитель:Электро-Инжиниринг	2018
469	32.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\32.pdf	Отметка: 7 корпус, 2 оч. РД: Автоматика дымоудаления, 2015, Исполнитель:ООО "МАСК"	2015
470	3.pdf	Раскрытое\Бумажные папки\3.pdf	Отметка: 7 корпус. РД: Тепломеханические решения, 2018, Исполнитель:ООО "Проект ОСА"	2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ — Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор" — Идентификатор: [illegible]

ОТПРАВЛЕНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕПОРЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	20.03.25 11:14 (MSK)	Сертификат [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОИР", ЛОБИНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	20.03.25 11:44 (MSK)	Сертификат [illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 129 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (70/73)

#	Имя	Путь	Название	Дата
467	4.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Отчет№ 7 корпус ПРОЕКТ Отделочные конструкции, 2007, Новосибирск,ООО "Термо-С"	2007
468	7.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Отчет№ 7 корпус ПРОЕКТ Отделочные конструкции, 2007, Новосибирск,ООО "Термо-С"	2007
469	43.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Техпаспорт Заявка: ЗАО УК Новосибирск-ДР 2010/149 Дверца, 2014, Новосибирск,Ежов Михаил Е. А.	2014
470	46.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Отчет№ корпус 7 Антисептическая обработка ... Новосибирск,ООО "Термо-С"	

Продавец	Покупатель
ООО «УК «ОИР» ДУ ЗПИФ недвижимости «Перспектива»	ООО «Актив-Инвест»
Директор	Генеральный директор
_____ М.Г. Любимов	_____ С.М. Лесовитин
М.П.	М.П.

Документ подписан электронной подписью

Сертификат	Кем выдан	Действителен с	Действителен до	Статус	Субъект
[illegible]	ООО "АСТРОО-ИНВЕСТ", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	26.03.20 11:14 (МСК)	[illegible]	Сертификат [illegible]	Организация: ООО "Компания "Инвест"
[illegible]	ООО "УК "ОИР", ПОДЛИНОВ МИХАИЛ ПИТОВИЧ, ДИРЕКТОР	26.03.20 11:44 (МСК)	[illegible]	Сертификат [illegible]	Организация: ЗАО "ЕЛЕК"

#	Имя	Путь	Название	Дата
471	35.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Отчет№ 7 корпус РД Отделочные и монтажные, 2010, Новосибирск,ООО "Термо-С"	2010
472	36.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Отчет№ 7 корпус РД Архитектурно-строительные и технологические решения, 2008, Новосибирск,ООО "Термо-С"	2008
473	5.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Общая пояснительная записка, 2007, Новосибирск,ООО "Термо-С"	2007
474	40.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Часть пояснительной записки на отдельные части, 0000, 2014, Новосибирск,ООО "МАСТ"	2014
475	41.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Отчет корпус 7 РД Водоотведение и канализация, 2010, Новосибирск,ООО "Термо-С"	2010
476	44.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Отчет№ Пакет РД Архитектурно-строительный раздел, 2013, Новосибирск,ООО "ТермоПласт"	2013
477	57.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Пояснительная записка РД Автоматическая пожарная сигнализация, 2013, Новосибирск,ООО "ТермоПласт"	2013
478	58.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Пояснительная записка РД Архитектурный раздел, 2013, Новосибирск,ООО "ТермоПласт"	2013
479	59.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Пояснительная записка РД Вентиляция, 2013, Новосибирск,ООО "ТермоПласт"	2013
480	38.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Паспорт Дренажная канализация АЛМА-П-1, Новосибирск,АО "Сибирский экологический завод"	
481	46.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Приказ о назначении лиц ответственных за пожарную безопасность, 2013, Новосибирск,ООО "Лидер"	2013
482	3.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	РД Отделочные работы, 2010, Новосибирск,ООО "СК "Строительная"	2010
483	13.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Отчет№ 7 корпус Часть пояснительной записки Отделочные работы, 2012, Новосибирск,ООО "СК "Строительная"	2012
484	34.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Офисные помещения АВК 71 и 72, РД Антисептическая пропитка деревянных частей, 2017, Новосибирск,ООО "СУПТС проект"	2017
485	36.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Техплан 13 Проект Рекуррентной отрасли конструкции, 2014, Новосибирск,ООО "СТПТ"	2014
486	40.pdf	Рекуррентойзаявкиtaxcoil.pdf	Техплан 3 Устройство [illegible] РД Кровля Монтаж ЭОГ ООО "Компания "Термо"	

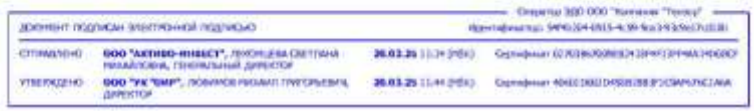
Документ подписан электронной подписью

Сертификат	Кем выдан	Действителен с	Действителен до	Статус	Субъект
[illegible]	ООО "АСТРОО-ИНВЕСТ", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	26.03.20 11:14 (МСК)	[illegible]	Сертификат [illegible]	Организация: ЗАО "ЕЛЕК"
[illegible]	ООО "УК "ОИР", ПОДЛИНОВ МИХАИЛ ПИТОВИЧ, ДИРЕКТОР	26.03.20 11:44 (МСК)	[illegible]	Сертификат [illegible]	Организация: ЗАО "ЕЛЕК"

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 130 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (71/73)


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 54940324-0015-4c99-ba3-9b56c7c1c38

СТОИМАЛЕНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕКОНЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	26.03.25 11:34 (МСК)	Сертификат 02 [illegible]
УТВЕРЖДЕНО	ООО "УК "ОМР", ЛОБАНОВ МИХАИЛ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР	26.03.25 11:44 (МСК)	Сертификат 4b4[illegible]

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 131 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (72/73)

Соглашение о переводе долга №1 от 27.05.2025 г.

Соглашение о переводе долга № 1

г. Москва «27» мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН», в лице Генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Фонд»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Активо-Инвест» (ИНН 7706434108), в лице Генерального директора Лекомцевой Светланы Михайловны, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Активо-Инвест»**, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение (Далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. «Активо-Инвест» выбывает, а «Фонд» вступает в порядке ст. 391 Гражданского кодекса РФ в обязательство по предварительному договору купли-продажи объекта недвижимости - складской комплекс, кадастровый номер 66:41:0503019:77, общей площадью 19 558,5 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86 (далее - Объект), заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» (ИНН 6671397595), далее - Продавец, и Обществом с ограниченной ответственностью «Активо-Инвест» (ИНН 7706434108), далее – «ПДКП Объекта» в части заключения основного договора купли-продажи Объекта (далее - Основной договор).
2. В рамках настоящего Соглашения между Сторонами осуществляется приватный перевод долга, при котором по смыслу статьи 421 и пункта 3 статьи 391 Гражданского кодекса РФ, первоначальный должник - «Активо-Инвест» выбывает из обязательства по «ПДКП Объекта» в части заключения Основного договора.
3. За перевод долга по «ПДКП Объекта» «Фонд» уплачивает «Активо-Инвест» денежную сумму в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС, в дату подписания настоящего Соглашения.
4. «Фонд» вносит сумму Задатка в размере 30 000 000 рублей, в т.ч. НДС в обеспечение обязательств по Основному договору купли-продажи Объекта в течение 5 рабочих дней с даты заключения Основного договора.
5. После заключения Основного договора и внесения Фондом задатка, установленного Основным договором, оплаченный «Активо-Инвест» Задаток по «ПДКП Объекта», подлежит возврату Продавцом на расчетный счет Активо-Инвест в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца задатка по Основному договору.
6. Стороны уведомляют Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» (ИНН 6671397595) о передаче прав и обязанностей по «ПДКП Объекта» в порядке, предусмотренном п. 3.2. «ПДКП Объекта».
7. «Активо-Инвест» сообщает «Фонду» все сведения, имеющие значение для заключения и исполнения настоящего Соглашения.
8. «Активо-Инвест» отвечает перед «Фондом» за недействительность переданных прав и обязанностей по «ПДКП Объекта» в соответствии с законодательством РФ.
9. Моментом перехода права и обязанностей по «ПДКП Объекта» является дата подписания настоящего Соглашения.
10. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один у «Активо-Инвест», один – у «Фонда».
11. Приложения:

Приложение № 1 – Предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости - Здание (нежилое здание), кадастровый номер 66:41:0503019:77, общей площадью 19 558,5 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86с, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Активо-Инвест» (ИНН 7706434108) и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» (ИНН 6671397595) с приложениями к нему».

СТОРОНА(-Ы)	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ", КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	27.05.25	Сертификат
УТВЕРЖДЕНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕКОМЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	27.05.25	Сертификат

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Фонд:	Активо-Инвест:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН» ОГРН 1027739292283 ИНН 7728142469, КПП 785250001 Адрес местонахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 Р/с 40701810601850004156 в АО «Альфа-Банк» К/с 30101810200000000593, БИК 044525593 E-mail: info@nlfacapital.ru Генеральный директор _____ /Кривошеева И.В./ м.п.	**Общество с ограниченной ответственностью «Активо-Инвест»** ОГРН 1167746177972 ИНН 7706434108 КПП770301001 р/с 40701810502830000020 к/с 30101810200000000593 в АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593 e-mail: legal@aktivo.ru Генеральный директор _____/Лекомцева С.М./ м.п.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор" / Идентификатор: 0bfc408-c139-4113-a989-19b137fbe80
СТОРОНА(-Ы)	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ", КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	27.05.25	Сертификат
УТВЕРЖДЕНО	ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ", ЛЕКОМЦЕВА СВЕТЛАНА МИХАЙЛОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	27.05.25	Сертификат

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 132 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 (73/73)

Обеспечительный платеж по Предварительному договору купли-продажи

25.03.2025 — Поступ. в банк плат.
25.03.2025 — Списано со сч. плат.
0401060

ПЛАТЁЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ 953 | 25.03.2025 (Дата) | электронно (Вид платежа)

Сумма прописью: Тридцать миллионов рублей 00 копеек

ИНН 7706434108	КПП 770301001	Сумма	30000000-00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АКТИВО-ИНВЕСТ"		Сч. №	40701810502830000020
Плательщик: АО "АЛЬФА-БАНК" г Москва		БИК	044525593
		Сч. №	30101810200000000593
Банк плательщика: УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г Екатеринбург		БИК	046577674
		Сч. №	30101810500000000674
Банк получателя: ИНН 6671397595	КПП 667101001	Сч. №	40701810016540000138
ООО "УК "ОИР" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Перспектива"		Вид оп. 01	Срок плат.
		Наз. пл.	Очер. 5
		Код	Рез.поле
Получатель			

Оплата задатка согласно п.3.1 ПДКП объекта недвижимости от 20.03.2025г. НДС не облагается

Назначение платежа

Подписи

М.П.

АО «АЛЬФА-БАНК»
ИСПОЛНЕНО
25.03.2025
Документ передан в электронном виде

Оплата по соглашению о переводе долга №1 от 27.05.2025 г.

27.05.2025 — Поступ. в банк плат.
27.05.2025 — Списано со сч. плат.
0401060

ПЛАТЁЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ 26883 | 27.05.2025 (Дата) | электронно (Вид платежа)

Сумма прописью: Десять тысяч рублей 00 копеек

ИНН 7728142469	КПП	Сумма	10000-00
ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АКТИВО ДВАДЦАТЬ ОДИН"		Сч. №	40701810601850004156
Плательщик: АО "АЛЬФА-БАНК" Г МОСКВА		БИК	044525593
		Сч. №	30101810200000000593
Банк плательщика: АО "АЛЬФА-БАНК" г Москва		БИК	044525593
		Сч. №	30101810200000000593
Банк получателя: ИНН 7706434108	КПП	Сч. №	40701810502830000020
ООО "АКТИВО-ИНВЕСТ"		Вид оп. 01	Срок плат.
		Наз. пл.	Очер. 5
		Код	Рез.поле
Получатель			

Оплата по соглашению о переводе долга № 1 от 27.05.2025г. Сумма 10000 В т.ч. НДС 1666.67

Назначение платежа

Подписи

М.П.

АО «АЛЬФА-БАНК»
ИСПОЛНЕНО
27.05.2025
Документ передан в электронном виде

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 133 из 177

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

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания
«Оптимальные инвестиционные решения»

Российская Федерация, Свердловская область, 620014, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90 – офис 8-16;
Телефон (343) 286-61-78, e-mail: inform@uk-oir.ru, сайт: www.uk-oir.ru

Лицензия № 21-000-1-00989 от 02 марта 2015 г. выдана Банком России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (без ограничения срока действия)

Исх. № 68 от 22.05.2025 г.

Генеральному директору
ООО «Активо-Инвест»

ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива» настоящим направляет справку за период с 01.04.2024 до 31.03.2025 г. по доходной и расходной частям в отношении складского комплекса общей площадью 19 558.5 кв.м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 86, а также реестр договоров аренды в отношении указанного помещения по состоянию на 31.03.2025 г.

Приложение: Справка

Директор ООО «УК «ОИР» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Перспектива» /М.Г. Любимов/

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (2/38)

Справка о доходах и расходах

Приложение к письму № 68 от 22.05.2025 г.

Справка

Доходы и расходы по объекту за период с 01.04.2024 до 31.03.2025 (данные с НДС).

№	Операционная деятельность:	Апр, 24	Май, 24	Июн, 24	Июл, 24	Авг, 24	Сен, 24	Окт, 24	Ноя, 24	Дек, 24	Янв, 25	Фев, 25	Мар, 25
I.	**Выручка:**	**14,054,126**	**13,733,920**	**14,868,778**	**14,761,296**	**14,819,421**	**14,930,010**	**14,803,488**	**15,379,525**	**15,602,513**	**15,756,851**	**13,715,273**	**18,569,301**
	Постоянная часть АП	12,468,430	12,468,430	13,715,273	13,715,273	13,715,273	13,715,273	13,715,273	13,715,273	13,715,273	13,715,273	13,715,273	15,086,800
	Переменная часть АП (КУ)	1,527,546	1,207,339	1,115,355	987,872	1,045,998	1,156,587	1,030,064	1,606,101	1,829,090	1,983,427		3,366,199
	Переменная часть АП (содержание, покарка)	58,151	58,151	58,151	58,151	58,151	58,151	58,151	58,151	58,151	58,151		116,302
II.	**Расходы итого:**	**-2,823,075**	**-2,507,304**	**-5,107,753**	**-2,506,321**	**-2,345,963**	**-5,133,367**	**-2,637,074**	**-2,901,631**	**-9,016,707**	**-3,274,010**	**-1,277,212**	**-7,244,318**
2.1	**Коммунальные услуги:**	**-1,527,546**	**-1,207,339**	**-1,115,355**	**-987,872**	**-1,045,998**	**-1,156,587**	**-1,030,064**	**-1,606,101**	**-1,829,090**	**-1,983,427**	**-**	**-3,366,199**
	Электроснабжение	-925,471	-930,696	-917,204	-931,050	-990,897	-1,072,105	-991,855	-1,127,517	-1,112,367	-1,148,230		-1,812,823
	Теплоснабжение	-568,495	-240,517	-163,989	-				-432,764	-688,047	-743,988		-1,402,837
	Водоснабжение и водоотведение	-33,525	-36,025	-34,065	-48,590	-47,997	-73,565	-36,996	-44,724	-27,305	-37,662		-60,320
	ПДК	-55	-101	-96	-8,233	-7,104	-10,917	-1,213	-1,097	-1,372	-53,570		-90,419
2.2	**Техническая и коммерческая эксплуатация:**	**-1,162,470**	**-1,162,470**	**-1,162,470**	**-1,162,470**	**-1,162,470**	**-1,162,470**	**-1,162,470**	**-1,162,470**	**-1,162,470**	**-1,152,408**	**-1,152,408**	**-1,152,408**
	Вознаграждение УК РЗД (фикс.часть)	-1,162,470	-1,162,470	-1,162,470	-1,162,470	-1,162,470	-1,162,470	-1,162,470	-1,162,470	-1,162,470	-1,152,408	-1,152,408	-1,152,408
2.3	**Текущие ремонты:**	**-**	**-**	**-**	**-218,484**	**-**	**-**	**-307,045**	**-**	**-2,959,376**	**-**	**-**	**-**
	Текущий ремонт объекта (общестроит работы)									-2,759,445			
	Текущий ремонт территории (общестроит работы)							-307,045					
	Текущий ремонт инж. систем и оборудования				-218,484					-199,931			
2.4	**Страхование:**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-356,380**	**-**	**-**	**-**
	Страхование здания									-356,380			
2.5	**Административные расходы:**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Регистрация договора аренды												
	Покупка ОС												
	Прочие расходы (административные)												
2.6	**Налоги:**	**-133,060**	**-137,495**	**-2,829,929**	**-137,495**	**-137,495**	**-2,814,310**	**-137,495**	**-133,060**	**-2,709,412**	**-138,175**	**-124,803**	**-2,725,711**
	Арендная плата за землю	-133,060	-137,495	-133,060	-137,495	-137,495	-133,060	-137,495	-133,060	-137,495	-138,175	-124,803	-138,175
	Налог на имущество			-2,696,869			-2,681,250			-2,571,917			-2,587,536
III.	**Результат деятельности (EBITDA):**	**11,231,051**	**11,226,615**	**9,761,025**	**12,254,975**	**12,473,458**	**9,796,644**	**12,166,413**	**12,477,894**	**6,585,806**	**12,482,840**	**12,438,061**	**11,324,982**

Реестр договоров аренды на 31.03.2025

Контрагент	Номер договора	Дата договора	Площадь	Торговая марка
ООО "Деловые Линии"	14048	15.12.2017	19,558,5	Деловые Линии

Директор ООО «УК «ОИР» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «Перспектива» /М.Г. Любимова/

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 135 из 177

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

Выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2025 г.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2025, поступившего на рассмотрение 23.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682	
Кадастровый номер:	66:41:0503019:77
Номер кадастрового квартала:	66:41:0503019
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чернявского, д. 86
Площадь:	19558.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	811366183.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0503019:415
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0000000:82663
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:	нежилое здание(нежилое здание)

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682	
Кадастровый номер:	66:41:0503019:77
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Галимбиков Данил Ринатович, дата завершения кадастровых работ: 25.08.2015
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Любимов Михаил Григорьевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОПТИМАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ", 6671397595

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 136 из 177

Financial Consulting Group

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (4/38)

Выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2025 г.

Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682			
Кадастровый номер:	66:41:0503019:77		

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Перспектива", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности представления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66:41:0503019:77-66/001/2020-25 28.01.2020 14:35:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.01.2020 14:35:12	
	номер государственной регистрации:	66:41:0503019:77-66/001/2020-27	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2017 по 30.09.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Деловые линии", ИНН 7826156685	
	сведения о возможности присоединения третьим лицом персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 14048, выдан 15.12.2017, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/001/2018-19 Дополнительное соглашение к договору аренды № 14048 от 15.12.2017 г., выдан 03.05.2018, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/001/2018-19 Дополнительное соглашение к договору аренды № 14048 от 15.12.2017 г., выдан 03.05.2018, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/001/2018-19	

Документ подписан электронной подписью

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Лист 4

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682			
Кадастровый номер:	66:41:0503019:77		

Дополнительное соглашение к договору аренды № 14048 от 15.12.2017 г., выдан 28.11.2018, дата государственной регистрации: 09.01.2019, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/001/2019-21

Дополнительное соглашение к договору аренды № 14048 от 15.12.2017 г., выдан 20.02.2020, дата государственной регистрации: 10.03.2020, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/001/2020-29

Дополнительное соглашение к договору аренды № 14048 от 15.12.2017 г., выдан 14.02.2020, дата государственной регистрации: 10.03.2020, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/001/2020-28

Дополнительное соглашение к договору аренды №14048 от 15.12.2017 года, дата государственной регистрации: 08.06.2020г., выдан 06.05.2020, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/001/2020-30

Дополнительное соглашение к договору аренды №14048 от 15.12.2017 года, дата государственной регистрации: 22.12.2021г., выдан 29.11.2021, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/199/2021-31

Дополнительное соглашение к Договору аренды № 14048 от 15.12.2017 г., выдан 25.11.2022, дата государственной регистрации: 27.12.2022, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/199/2022-32

Дополнительное соглашение к Договору аренды № 14048 от 15.12.2017 года, дата государственной регистрации: 19.06.2023 г., выдан 05.06.2023, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/199/2023-33

Дополнительное соглашение к договору аренды № 14048 от 15.12.2017 г., выдан 05.08.2024, дата государственной регистрации: 20.08.2024, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/199/2024-34

Дополнительное соглашение к договору аренды № 14048 от 15.12.2017 г., выдан 18.12.2024, дата государственной регистрации: 28.12.2024, номер государственной регистрации: 66:41:0503019:77-66/199/2024-35

Документ подписан электронной подписью

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 137 из 177

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

Выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2025 г.

Лист 5

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682

Кадастровый номер: 66:41:0503019:77

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	28.01.2020 14:35:12
		номер государственной регистрации:	66:41:0503019:77-66/001/2020-26
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2020 по 28.03.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Оптимальные инвестиционные решения", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Перспектива", ИНН: 6671397595, ОГРН: 1126671012203, контактная информация: julina@uk-oir.ru, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 110а/ ул. Московская, д. 131
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре, № 0784-75408473, выдан 29.03.2007 Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре, № 0784-75408473-1, выдан 22.01.2008

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682

Кадастровый номер: 66:41:0503019:77

			Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре, № 0784-75408473-2, выдан 11.09.2008 Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре, № 0784-75408473-3, выдан 03.03.2009 Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре, № 0784-75408473-4, выдан 02.02.2012 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированные службой Банка России по финансовым рынкам в реестре, № 0784-75408473-6, выдан 21.02.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре, № 0784-75408473-5, выдан 06.12.2012 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированные Банком России, № 0784-75408473-7, выдан 18.08.2015 Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления ЗПИФН "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания "Оптимальные инвестиционные решения", № 0784-75408473-8, выдан 27.10.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2025 г.

Лист 7

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682	
Кадастровый номер:	66:41:0503019:77

			Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания "Оптимальные инвестиционные решения", зарегистрированные Банком России, № 0784-75408473-9, выдан 25.01.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Перспектива" под управлением ООО" Управляющая компания "Оптимальные инвестиционные решения", зарегистрированные Банком России, № 0784-75408473-10, выдан 14.06.2018
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682	
Кадастровый номер:	66:41:0503019:77

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 139 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (7/38)

Выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2025 г.

Раздел 5 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682

Кадастровый номер: 66:41:0503019:77

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

должность	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Раздел 5.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682

Кадастровый номер: 66:41:0503019:77

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК - 66, зона 1

Номер точки	Координаты, м X	Координаты, м Y	Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м Hп	Глубина, высота, м H2
1	2	3	4	5	6	7
1	382269.84	1543042.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	382278.76	1543155.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	382275.37	1543152.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	382274.75	1543153.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	382273.83	1543152.85	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	382274.45	1543152.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	382274.25	1543151.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	382274.04	1543152.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	382255.17	1543136.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	382254.99	1543137.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	382088.96	1543083.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	382149.9	1543008.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

должность	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 140 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (8/38)

Выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2025 г.

Лист 11

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682
Кадастровый номер: 66:41:0903019:77

13	382136.07	1542997.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	382166.5	1542999.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	382269.84	1543042.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м — данные отсутствуют

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м — данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с [illegible] по [illegible]

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Лист 12

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95144682
Кадастровый номер: 66:41:0903019:77

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК - 66, зона 1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с [illegible] по [illegible]

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 141 из 177

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

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2025, поступившего на рассмотрение 23.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785	
Кадастровый номер:	66:41:0503019:415
Номер кадастрового квартала:	66:41:0503019
Дата присвоения кадастрового номера:	18.05.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Чернаховского
Площадь:	20338 +/- 50
Кадастровая стоимость, руб.:	20797232.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0503019:77
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0503019:8
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Склад
Сведения о кадастровом инженере:	Кондратьева Вовера Зинуровна, СНИЛС 024-548-389 59, дата завершения кадастровых работ: 24.04.2023
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2022	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785	
Кадастровый номер:	66:41:0503019:415
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.1909 от 03.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Подпункт 5 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпункт 5 пункта 3 статьи 1 Федерального закона N 135-ФЗ, подпункт "г" пункта 1(1) положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460, пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ: 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты полета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр "Об утверждении порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства" (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее - Приказ № 734)., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), тип: Приаэродромная территория, дата решения: 02.06.2023, номер решения: 367-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66.00-6.1910 от 03.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Подпункт 6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпункт 6 пункта 3 статьи 1 Федерального закона N 135-ФЗ, подпункт "д" пункта 1(1) положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460, пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ: в границах шестой подзоны приаэродромной территории

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2022	инициалы, фамилия

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 142 из 177

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (10/38)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785			
Кадастровый номер:	66:41:0503019:415		

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, наименование: Шестая зона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), тип: Приаэродромная территория, дата решения: 02.06.2023, номер решения: 367-П, наименование ОГВОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.1915 от 15.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 1 июля 2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово) устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости в осуществлении экономической и иной деятельности, вид наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), тип: Приаэродромная территория, дата решения: 02.06.2023, номер решения: 367-П, наименование ОГВОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.1908 от 03.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпункт 4 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ, подпункт "в" пункта 1(1) положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460: 1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обеспечения воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 2. Запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих высотные ограничения в границах установленных секторов, вид наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), тип: Приаэродромная территория, дата решения: 02.06.2023, номер решения: 367-П, наименование ОГВОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:41-6.10897 от 18.04.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Санитарно-защитная зона установлена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 №222 "Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" В границах санитарно-защитной зоны не допускается

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: [illegible]
Действителен: [illegible]

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785			
Кадастровый номер:	66:41:0503019:415		

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, или рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водоподводящих сооружений для водопоения и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции. Срок установления санитарно-защитной зоны – бессрочно, вид/наименование: Санитарно-защитная зона для промплощадки ОАО "Трест Уралтрансгидростроя", по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чернаковского, д. 71, тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, дата решения: 06.08.2021, номер решения: 121-РСЗ, наименование ОГВОМСУ: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.1907 от 03.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ, подпункт "б" пункта 1(1) положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460: 1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 таблицы. 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается только после определения максимально допустимой высоты зданий, сооружений в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года, вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), тип: Приаэродромная территория, дата решения: 02.06.2023, номер решения: 367-П, наименование ОГВОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.2648 от 09.10.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения в третьей подзоне ПАТ аэродрома Екатеринбург (Арамиль) устанавливаются в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 12, ст. 1383; 2021, № 24, ст. 4209). В третьей подзоне устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Высота препятствий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: [illegible]
Действителен: [illegible]

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 143 из 177

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

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер:	66:41:0503019:415
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	ограничивается в пределах полос воздушных подходов, а также на участках, прилегающих к боковым границам летного поля и полос воздушных подходов. Ограничения представляют собой условные плоскости, параметры которых приведены ниже. 29.1. В пределах полос воздушных подходов, состоящих из трех участков;1-й участок длиной 400 метров, имеющий наклон 0,5%; 2-й участок длиной 950 метров, имеющий наклон 1,9%; 3-й участок длиной 9000 метров, имеющий наклон 2%. 29.2. За пределами полос воздушных подходов: поверхность вдоль летного поля, имеющая наклон 10%; горизонтальная поверхность на высоте 50 метров; поверхность от горизонтальной поверхности (50 м) до горизонтальной поверхности (200 м), имеющая наклон 4%. Горизонтальная поверхность на высоте 200 метров, имеющая размеры 40 км в длину (вдоль оси взлетно-посадочной полосы (далее – ВПП) и 30 км в ширину (вдоль перпендикуляра к оси ВПП). На территории третьей подзоны выделяются 9 секторов. Во всех секторах ограничивается абсолютная высота объектов. Ограничения действуют для вновь создаваемых объектов, для реконструируемых объектов в части увеличения высоты. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные в секторах третьей подзоны, вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории Аэродрома Екатеринбург (Арамиль), тип: Охранная зона транспорта, решение: 1. дата решения: 15.08.2022, номер решения: 277, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации 2. дата решение: 02.06.2023, номер решения: 185, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер:	66:41:0503019:415
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства именного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган МУГИСО уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2023; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права собственности от 14.12.2011 № 165113 выдан: Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области; доверенность от 01.02.2016 № 119/5-151 выдан: ОАО "ЕЭСК"; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.01.2016 № 13-01-43/02 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору. Уральское управление Ростехнадзора; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (12/38)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Лист 7

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2023; реквизиты документа-основания: решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для промплощадки ОАО "Трест Уралтяжелстрой" по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 71" от 06.08.2021 № 121-РСЗЗ выдан: Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Арамиль)" от 15.08.2022 № 277 выдан: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации; приказ «О внесении изменений в приаэродромную территорию аэродрома Екатеринбург (Арамиль), утвержденную приказом Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации от 15 августа 2022 г. № 277» от 02.06.2023 № 185 выдан: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации; Земельный участок подлежит учету с государственного кадастрового учета, если на него не будет зарегистрированы права.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с [illegible] по [illegible]

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

Получатель выписки: Любишин Михаил Григорьевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОПТИМАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ", 6671397595

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с [illegible] по [illegible]

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 145 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (13/38)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Раздел 2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
1.1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.08.2023 12:27:49	
	номер государственной регистрации:	66:41:0503019:415-66/199/2023-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.05.2023 по 17.05.2072	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № Т-193/0572, выдан 18.08.2023	
	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 иное не предусмотрено федеральным законом:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной ценной бумаги или электронной закладной:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с [illegible] по [illegible]

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступившего, но не рассмотренного заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с [illegible] по [illegible]

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 146 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (14/38)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Раздел 3 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3.1: | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000 | Условные обозначения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с [illegible] до [illegible]

должность | подпись | инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1: 1 | Всего листов раздела 3.1: | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начала	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	1.2	128°58.3'	145.37	данные отсутствуют	66:41:0503019:412(1)	данные отсутствуют
2	1.2	1.3	220°7.5'	30.04	данные отсутствуют	66:41:0503019:412(1)	данные отсутствуют
3	1.3	1.4	218°46.1	108.43	данные отсутствуют	66:41:0503019:412(1)	данные отсутствуют
4	1.4	1.5	307°46.4'	91.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.5	1.6	307°38.5'	4.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.6	1.7	307°46.6'	50.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.7	1.8	39°14.2'	4.65	данные отсутствуют	66:41:0503019:412(1)	данные отсутствуют
8	1.8	1.9	39°21.3'	127.37	данные отсутствуют	66:41:0503019:412(1)	данные отсутствуют
9	1.9	1.1	39°6.2'	9.5	данные отсутствуют	66:41:0503019:412(1)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с [illegible] до [illegible]

должность | подпись | инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 147 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (15/38)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Раздел 3.2 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-66, зона 1

Номер точки	Координаты, м X	Координаты, м Y	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	382272.51	1543046.04	-	0.1
2	382181.08	1543159.06	-	0.1
3	382158.11	1543139.7	-	0.1
4	382073.77	1543071.46	-	0.1
5	382129.55	1542999.58	-	0.1
6	382232.18	1542996.17	-	0.1
7	382163.05	1542946.34	-	0.1
8	382166.65	1542959.28	-	0.1
9	382265.14	1543040.05	-	0.1
1	382272.51	1543046.04	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с [illegible] по [illegible]

должность | инициалы, фамилия

полное наименование должности

Раздел 4 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

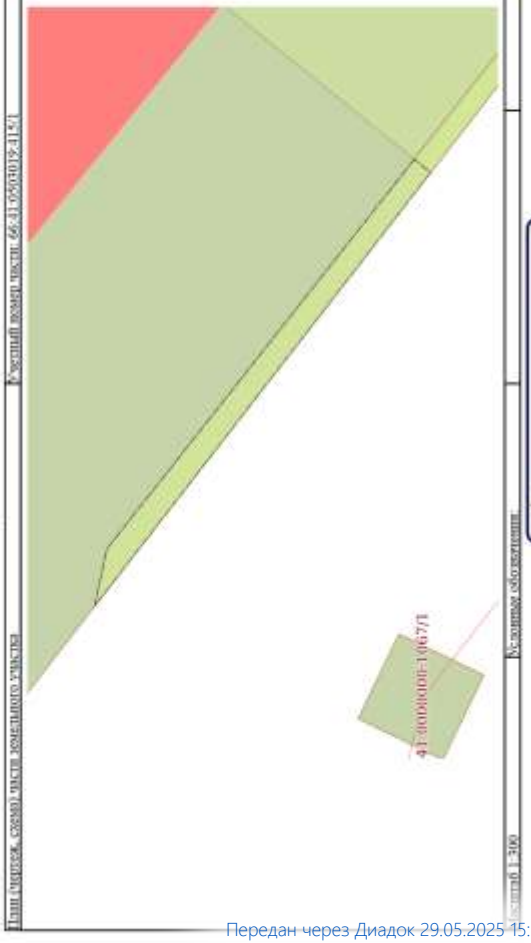
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 66:41:0503019:415/1



Масштаб: 1:300 | Условные обозначения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с [illegible] по [illegible]

должность | инициалы, фамилия

полное наименование должности

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 148 из 177

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

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Раздел 4.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785	
Кадастровый номер:	66:41:0503019:415

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения прав на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
66:41:0503019:415/1	64	66:41-6.1743
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права собственности от 14.12.2011 № 165113 выдан: Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области; доверенность от 01.02.2016 № 119/5-151 выдан: ОАО "ЕЭСК"; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.01.2016 № 13-01-43/02 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору. Уральское управление Ростехнадзора; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в использовании объектов недвижимости устанавливаются Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160: 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785	
Кадастровый номер:	66:41:0503019:415

		спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; д) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров.; Реестровый номер границы: 66:41-6.1743; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона двухцепной ВЛ 110 кВ ПС Сибирская - ПС Авиатор - ПС Нижнесетская (отпайка от ВЛ 110 кВ ПС Сибирская - ПС Нижнесетская); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: -
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещено размещение опасных производственных объектов 1 – 2 классов опасности согласно федеральному закону от 21.07.1997 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», и газопроводов проектным рабочим давлением свыше 0,6 МПа, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Допускается размещение (строительство, реконструкция и эксплуатация) указанных объектов и газопроводов проектным рабочим давлением свыше 0,6 МПа на основании декларации промышленной безопасности с учетом оценки и их влияния на безопасность полетов воздушных судов, и (при необходимости) специальных технических условий, содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружений, в том числе безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 66:00-6.1909; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово); Тип зоны: Приаэродромная территория
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

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

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f70703cbc

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер:	66:41:0503019:415

		воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах шестой подзоны запрещается размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц: зернохранилищ и предприятий по переработке зерна (элеваторы, мельницы), предприятий по производству кормов открытого типа, звероводческих фермы, скотобоен, свинарников, коровников, птицеферм, свалок и любых объектов обращения с отходами, мест разведения птиц, рыбных хозяйств, скотомогильников и других объектов и/или осуществление видов деятельности, способствующих массовому скоплению птиц, в соответствии с законодательством РФ. Допускается осуществление деятельности и сохранение существующих в границах шестой подзоны объектов, их эксплуатация (в том числе капитальный ремонт, модернизация, техническое перевооружение, реконструкция) при условии проведения мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями законодательства РФ, с учетом эколого-орнитологических заключений в соответствии с законодательством РФ.; Реестровый номер границы: 66.00-6.1910; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово); Тип зоны: Приаэродромная территория
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Ограничения указаны в Приказе Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении Приаэродромной территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" №852-П от 12.112021 года.; Реестровый номер границы: 66.00-6.1915; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово); Тип зоны: Приаэродромная территория
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 66.00-6.1908; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово); Тип зоны: Приаэродромная территория
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение "Об установлении

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер:	66:41:0503019:415

		санитарно-защитной зоны для промплощадки ОАО "Трест Уралтрансспецстрой" по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 71" от 06.08.2021 № 121-РСЗЗ выдан: Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека; Содержание ограничения (обременения): Санитарно-защитная зона установлена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 №222 "Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон". В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции. Срок установления санитарно-защитной зоны – бессрочно.; Реестровый номер границы: 66.41-6.10897; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для промплощадки ОАО "Трест Уралтрансспецстрой", по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д. 71; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.; Реестровый номер границы: 66.00-6.1907; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово); Тип зоны: Приаэродромная территория
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Арамиль)» от 15.08.2022 № 277 выдан: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации; приказ «О внесении изменений в приаэродромную территорию аэродрома Екатеринбург (Арамиль), утвержденную приказом Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации от 15 августа 2022 г. № 277» от 02.06.2023 № 185 выдан: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации;

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 150 из 177

Financial Consulting Group
© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (18/38)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 23.04.2025 г.

Лист 19

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

Содержание ограничения (обременения): Ограничения в третьей подзоне ПАТ аэродрома Екатеринбург (Арамиль) устанавливаются в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 12, ст. 1383; 2021, № 24, ст. 4209). В третьей подзоне устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Высота препятствий ограничивается в пределах полос воздушных подходов, а также на участках, прилегающих к боковым границам этого поля и полос воздушных подходов. Ограничения представляет собой условные плоскости, параметры которых приведены ниже. 29.1. В пределах полос воздушных подходов, состоящих из трех участков:1-й участок длиной 400 метров, имеющий наклон 0,5%; 2-й участок длиной 950 метров, имеющий наклон 1,9%; 3-й участок длиной 9000 метров, имеющий наклон 2%. 29.2. За пределами полос воздушных подходов: поверхность вдоль земного поля, имеющая наклон 10%, горизонтальная поверхность на высоте 50 метров; поверхность от горизонтальной поверхности (50 м) до горизонтальной поверхности (200 м), имеющая наклон 4%. Горизонтальная поверхность на высоте 200 метров, имеющая размеры 40 км в длину (вдоль оси взлетно-посадочной полосы (далее - ВПП) и 50 км в ширину вдоль перпендикуляра к оси ВПП). На территории третьей подзоны выделяются 9 секторов. Во всех секторах ограничивается абсолютная высота объектов. Ограничения действуют для вновь создаваемых объектов, для реконструируемых объектов в части увеличения высоты. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные в секторах третьей подзоны. Реестровый номер границы: 66.00-6.2648. Вид объекта реестра границ: Зона с особым условием использования территории. Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории Аэродрома Екатеринбург (Арамиль). Тип зоны: Охранная зона транспорта

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20

23.04.2025г. № КУВИ-001/2025-95143785

Кадастровый номер: 66:41:0503019:415

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 66:41:0503019:415/1

Система координат

Номер точки	Координаты, м X	Координаты, м Y	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	382074.96	1543072.42	-	-
2	382073.77	1543071.56	-	-
3	382098.23	1543040	-	-
4	382097.32	1543044.18	-	-
1	382074.96	1543072.42	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 151 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (19/38)

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№43912/919/50158/24

г. Екатеринбург, Россия «16» декабря 2024 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЭД»
620043, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Викулова, к. 1, стр. 59, офис 213.
ИНН: 6658211347 КПП: 665801001
Расчетный счет: 40702810316000120435 в Уральском банке ПАО Сбербанк г. Екатеринбург,
корр.счет: 30101810500000000674,
БИК: 046577674.

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц» с приложениями от «04» апреля 2024 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

3.2. Права и обязанности Сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «30» декабря 2024 г. по 24:00 часов «29» декабря 2025 г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем по настоящему Договору является повреждение, гибель или утрата Застрахованного имущества вследствие одного или нескольких из следующих событий (Застрахованных рисков):

5.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа - (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

5.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

5.3. Опасные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

Страховщик Страхователь

Договор №43912/919/50158/24, Страница 1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

5.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - (в соответствии с п. 3.2.4. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);

5.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем - (в соответствии с п. 3.2.5. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем» к ним);

5.6. Противоправные действия третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»;

5.7. Наезд транспортного средства, навал судна на застрахованное имущество - (в соответствии с п. 3.2.11. «Правил»);

5.8. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ и Диверсии согласно ст. 281 УК РФ;

5.9. Не подлежат возмещению убытки, происшедшие вследствие событий, указанных в Правилах и в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

6.1. Имущество застраховано по настоящему Договору от рисков повреждения, гибели или утраты в пользу Страхователя (Выгодоприобретателя), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре имущественный интерес. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что проинформирован о том, что Договор страхования имущества, заключенный при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса в сохранении Застрахованного имущества, недействителен.

6.2. По настоящему Договору Застрахованным является следующее имущество, расположенное на указанной территории (Территории страхования), на следующую Страховую сумму:

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.7., рублей
1	г. Екатеринбург, ул. Черняховского, д.88 (корпус 7)	Здание-конструктив, включая инженерное оборудование и коммуникации. Общая площадь 19 558,5 кв. м. Кадастровый номер 66:41:0503019:77	757 696 290,00	303 000,00
		Итого:	**757 696 290,00**	**303 000,00**

Итого общая страховая сумма по Договору: **757 696 290,00 (Семьсот пятьдесят семь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч двести девяносто и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт, диверсия составляет: **160 000 000,00 (Сто шестьдесят миллионов и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **326 360,00 (Триста двадцать шесть тысяч триста шестьдесят и 00/100) рублей**, в том числе по рискам: Террористический акт, диверсия: **23 360,00 (Двадцать три тысячи триста шестьдесят и 00/100) рублей.**

Страховщик Страхователь

Договор №43912/919/50158/24, Страница 2

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (20/38)

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате убытка) в размере 100 000,00 (Сто тысяч и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю.

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «30» декабря 2024 г.

8.2. Стороны договорились, что неоплата страховой премии в установленный в п. 8.1. Договора срок является выражением воли Страхователя на отказ от договора страхования в соответствии со ст. 958 ГК РФ. При этом договор страхования **прекращается** с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страхового взноса. При этом Страхователь обязан оплатить страховую премию за период действия договора страхования до даты прекращения в течение 10 рабочих дней с даты прекращения Договора.

8.3. При досрочном отказе Страхователя (Выгодоприобретателя) от Договора уплаченная страховщику страховая премия подлежит возврату пропорционально неиспользованному периоду страхования по Договору, с учетом расходов на ведение дела Страховщика.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

9.1. Страховая выплата производится в течение **15 (Пятнадцати) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение **5 (Пяти) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.3. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на **30 (Тридцать) рабочих дней**. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин. В рамках Упрощенного порядка урегулирования продление срока производства страховой выплаты не допускается.

9.4. При принятии решения о страховой выплате Страховщик проводит проверку наличия имущественного интереса у получателя страховых услуг (Страхователя или Выгодоприобретателя).

9.5. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 9.1., 9.3. настоящего раздела.

10. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:

10.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору является:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оптимальные инвестиционные решения», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Перспектива». ИНН 6671397595, ОГРН 1126671012203.
620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90, офис 8-16.
Тел. (343) 286-61-78.

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор №43912/919/50158/24, Страница 3

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

11.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество.

11.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

В случае, если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимого имущества, не установлена отдельная страховая сумма, она считается равной 25% от общей страховой суммы по данному объекту недвижимого имущества, из них 5 % на остекление, зеркала, витрины.

11.3. Оговорка об НДС

Страховые суммы по настоящему Договору определены без учета НДС, в связи с чем выплата страхового возмещения также производится без НДС.

11.4. Иные оговорки

11.4.1 - Лимит ответственности Страховщика в отношении рисков настоящего Договора: 5.1. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей, 5.4. Взрыва паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств, 5.6. Противоправных действий третьих лиц, в части поджога составляет 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

11.4.2 - СТРАХОВАНИЕ РИСКА «ТЕРРОРИЗМ» И «ДИВЕРСИЯ»
1. С учетом всех исключений, лимитов, условий, содержащихся в Договоре, и положений настоящей оговорки в пределах установленного в Договоре подлимита страхование включает ущерб, причиненный Застрахованному Имуществу, повлекшего либель (утрату) или повреждение Застрахованного Имущества, в результате терроризма и/или диверсии.
Данное покрытие применяется только в случаях прямого воздействия на Застрахованное Имущество, повлекшего причинение вреда Застрахованному Имуществу и произошедшего на территории страхования.
2. По настоящему Договору под риском терроризма и диверсии понимается любое событие (или серия событий), квалифицированное в соответствии со ст. 205 УК РФ как террористический акт или квалифицированное в соответствии со ст. 281 УК РФ как диверсия.
3. Одно событие означает любой ущерб (убыток) и/или серию случаев ущерба (убытков), возникающих и непосредственно вызванных воздействием одного или серии действий, квалифицированных компетентными государственными органами как терроризм и/ или диверсия, совершенных в одинаковых целях или по одним и тем же причинам, длившихся в течение любого периода продолжительностью 6 последовательных часов (для случаев воздействия или падения пилотируемых летательных аппаратов и/или их обломков, реактивных систем залпового огня, оперативно-тактических ракетных комплексов, любых видов ракет) или 72 последовательных часа (для остальных случаев).
Однако никакой такой период в 6 либо 72 последовательных часов не может распространяться на ущерб (убытки), произошедшие после окончания срока действия Договора страхования, за исключением случаев, когда произошло первое прямое физическое повреждение Застрахованного имущества в результате действий, квалифицированных компетентными государственными органами как «терроризм», или «диверсия», до истечения срока действия Договора страхования и в течение указанного периода в 6 либо 72 последовательных часов, а также не может распространяться на любой период в 6 либо 72 последовательных часов, начавшийся до начала ответственности

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор №43912/919/50158/24, Страница 4

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (21/38)

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Страховщика по настоящему Договору.
4. Страхование риска терроризма и/или диверсии по настоящему положению Договора не распространяется на:
- Имущество в процессе его перевозки/временного перемещения.
- Имущество в процессе строительства.
- Убыток от захвата либо законной или незаконной оккупации, если только убытки или ущерб не вызваны актами терроризма или диверсии.
- Убытки или повреждения, вызванные конфискацией, реквизицией, арестом, законным или незаконным захватом, наложением эмбарго, карантином, или результатом распоряжений муниципального или государственного органа, который лишает Страхователя возможности использования имущества или справедливой стоимости этого имущества, а также убыток или ущерб, вызванные контрабандой или незаконной перевозкой, или незаконной торговлей.
- Любой штраф или взыскание, или другое обложение, которому подвергся Страхователь или которое присудил суд, государственная организация, общественные или гражданские власти, или любой другой человек.
- Убыток или повреждение в результате электронных атак, включая, но, не ограничиваясь этим, компьютерное хакерство или заражение любой формой компьютерного вируса или порча, или неразрешенные инструкции или код, или использование электромагнитного оружия.
- Убыток или повреждение, причиненные вандалами или иными лицами, действующими умышленно или путем протеста, или забастовки, беспорядков или народных волнений, или в результате иных противоправных действий, за исключением случаев, когда эти действия произошли в результате непосредственно покрываемых рисков (опасностей).
- Убытки или ущерб, вызванные прекращением, колебанием, изменением или недостаточностью водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, а также телекоммуникаций или любого вида услуг, если они не вызваны непосредственно террористическим актом.
- Потери или увеличение стоимости в результате угрозы или обмана, при отсутствии физического повреждения в результате террористического акта.
- Косвенный убытки любого рода, в том числе перерыв в деятельности/производстве.
5. Страхование не распространяется на любые убытки в случае объявления военного положения в субъекте нахождения Застрахованного имущества.
6. Несмотря на любое положение настоящего Договора, не являются застрахованными события прямо или косвенно возникшие вследствие любой угрозы или инсценировки террористического акта или диверсии, или ложного сообщения о них, совершенных с использованием любого способа коммуникаций и информационного воздействия.
7. Агрегатный лимит ответственности Страховщика по каждому и всем страховым случаям за годовой период страхования составляет 160 000 000,00 (Сто шестьдесят миллионов) рублей.

11.4.3 - Исключение военных рисков и рисков гражданской войны.
Несмотря на любое положение настоящего Договора, не является страховым случаем по настоящему Договору и исключается убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные, являющиеся результатом или возникшие в связи с нижеследующими событиями, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток:
(1) война, вторжение, военные действия и военизированные операции (вне зависимости от объявления войны), действия военной или узурпированной власти, действия иностранных врагов, военный/вооруженный конфликт, агрессивные действия военного характера, контртеррористические операции и мероприятия, военные сборы, маневры и/или иные военные мероприятия, а также осуществление войсками, военскими формированиями, специальными формированиями, иными вооруженными подразделениями функций по поддержанию мира (выполнению задач по обеспечению безопасности и защите граждан);

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор №43912/919/50158/24, Страница 5

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

(2) гражданская война, мятеж, восстание, гражданские и/или народные волнения, массовые беспорядки, забастовка, военное восстание, бунт, революция, военный переворот или захват власти, военное или осадное положение;
(3) конфискация, национализация, изъятие, мобилизация, захват, присвоение, реквизиция, уничтожение или повреждение, арест имущества любым правительством (гражданским, военным или существующим de facto) или по его приказу, государственными или местными органами власти, действием военных властей или сил, незаконно захватывающих власть;
(4) действия вооруженных сил, правоохранительных органов, народного ополчения Российской Федерации в рамках проведения специальных военных операций или антитеррористических операций.
Во избежание разночтений к указанным выше событиям относятся поражение/уничтожение Застрахованного имущества, в том числе в результате:
- целенаправленного взрыва/подрыва любым устройством, если он прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- применения, воздействия или падения пилотируемых летательных аппаратов военного назначения и/или их обломков, боевой авиации, реактивных систем залпового огня, оперативно-тактических ракетных комплексов, любых видов баллистических ракет, задействованных в проведении военных или специальных операций, маневров или иных военных мероприятий;
- применения любых видов вооружения, вследствие срабатывания систем противовоздушной обороны, в том числе падения отдельных элементов зенитной управляемой ракеты (фюзеляж, оперение, двигатель, боевая часть, аппаратура наведения, пироприборы, источники питания и иные детали);

- запуска и/или попадания всех видов ракет, снарядов любого рода, пуль, гранат, иных средств поражения живой силы и техники и их осколков, обломков и поражающих элементов;
- обстрела из любого оружия;

- детонации мин, снарядов, боеприпасов и иного вооружения;
- падения гражданских летательных аппаратов (пилотируемых), стратостатов, зондов и иных летательных аппаратов и/или летающих объектов и/или их частей и/или грузов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- наезда военной, специальной или иной техники и транспортных средств, используемой при выполнении любых операций или мероприятий военного или контртеррористического характера, ведения боевых действий и/или действий по подавлению бунта, мятежа, восстания и/или по поддержанию правопорядка;
- воздействия надводных аппаратов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- воздействия шумовой и взрывной волны, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;

- утечки или рассеивания любых загрязняющих или отравляющих веществ (жидких, твердых, газообразных), если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- военных преступлений и мародерства.
Указанные исключения (1-4) применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первопричиной цепочки (последовательности) событий, повлиявших впоследствии на причинение вреда имуществу (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования. Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.
Несмотря на положения вышеуказанной оговорки об исключении военных рисков и рисков гражданской войны, если событие, в результате которого произошла гибель (утрата) или повреждение застрахованного по основному договору страхования

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор №43912/919/50158/24, Страница 6

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 154 из 177

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

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

имущества, классифицировано уполномоченными государственными органами как террористический акт или диверсия, то такое событие считается застрахованным, и убытки, вызванные данным событием, возмещаются согласно условиям настоящего Договора в пределах его лимитов и подлимитов.
Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей исковой силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действенности.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

12.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению Сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «13» декабря 2024 г. (Приложение № 3).

12.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

12.4. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (Пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

12.6. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику: SahatskayaID@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru.

Страхователю: inform@uk-air.ru.

12.7. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.8. Агент: ИП Россохина Наталья Александровна, Агентский договор № 4477/ТАИП/2017.

12.9. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор №43912/919/50158/24, Страница 7

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «13» декабря 2024 г.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «АльфаСтрахование»	ООО «УК «РЭД»
_____ М.П.	_____ М.П.
Заместитель директора, руководитель блока Бобылев Денис Викторович	Директор Брауде Андрей Михайлович
Доверенность №4316/24N от 06.09.2024	

Договор ☐ - первичный, ☑ - пролонгация Договора №43912/919/50205/23

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 287-0-287_666159 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор №43912/919/50158/24, Страница 8

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 155 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (23/38)

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Приложение № 1
к Договору страхования имущества
№43912/919/50158/24 от «16» декабря 2024 г.

Памятка Страхователю об урегулировании убытков

I. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ

1. Сразу сообщите о происшествии

При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, незамедлительно сообщите об этом Страховщику одним из следующих способов:

- по телефону +7 (495) 788-09-99
- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через сайт Страховщика в сети Internet: https://www.alfastrah.ru/accident/report_urlosa/

2. Примите меры по уменьшению убытка

Примите все возможные меры по предотвращению или уменьшению убытка и по спасению застрахованного имущества, выполните инструкции Страховщика, если они даны.

3. Заявите о случившемся в компетентные органы

Заявите о случившемся в органы соответствующей компетенции: при предполагаемом факте противоправных действий – в органы внутренних дел тел. 102, при пожаре – в МЧС тел. 101, при аварии гидравлических систем – в эксплуатирующую организацию (ЖЭК, РЭУ, ДЭЗ и т.п.), при аварии на производстве – в Ростехнадзор и т.п.

4. Направьте письменное уведомление Страховщику

При первичном обращении по телефону в течение трех суток направьте письменное уведомление Страховщику о таком событии одним из способов, указанных в п. 1, или по адресу:

- 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, 3 оф. 905

5. Получите сообщение о регистрации убытка и контактные данные куратора

Получите от Страховщика уведомление о регистрации убытка, присвоенном ему номере и назначенном кураторе убытка со стороны Страховщика, а также его контактных данных.

Сообщение будет также содержать инструкцию по получению доступа в Личный кабинет.

6. Оформите доступ в личный кабинет (по желанию)

Зарегистрируйтесь в личном кабинете на сайте www.alfastrah.ru, используя свою корпоративную электронную почту. После регистрации направьте письмо на почтовый ящик SOS@alfastrah.ru или непосредственно куратору убытка для предоставления *кода доступа* к данному убытку. В письме укажите ФИО, должность и адрес электронной почты представителя Страхователя, на имя которого был зарегистрирован Личный кабинет. *(Если Вы ранее регистрировались в Личном кабинете, повторная регистрация не требуется).*

В Личном кабинете Вы можете:

- видеть всю основную информацию по страховому событию;
- отслеживать текущий статус урегулирования;
- видеть перечень документов, которые осталось предоставить для производства выплаты;
- передавать копии документов по убытку в электронной форме;
- вести переписку с Куратором убытка.

7. Согласуйте время и место осмотра

7.1. Согласуйте со Страховщиком время и место осмотра; при необходимости проведения осмотра (обследования) поврежденного застрахованного имущества Страховщик сообщит об этом по электронной почте, указанной в Договоре страхования, и предложит варианты времени и места проведения осмотра (такое сообщение будет считаться надлежащим уведомлением Страхователя о необходимости проведения осмотра). Данные о времени и месте осмотра будут продублированы в Личном кабинете.

7.2. До проведения осмотра сохраняйте поврежденное имущество в том виде, в котором оно оказалось после страхового случая.

8. Получите от Страховщика письменный запрос документов

В течение 3 рабочих дней после письменного уведомления Страховщика получите от него запрос сведений и документов, необходимых для квалификации события и определения размера страховой выплаты. Список запрошенных документов будет продублирован в Личном кабинете.

9. Соберите и передайте Страховщику требуемые документы

9.1. Передайте Страховщику указанные в запросе сведения/документы в бумажном или электронном виде одним из следующих способов:

- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через Личный кабинет на сайте Страховщика в сети Internet (https://www.alfastrah.ru/login/)
- по адресу: указать адрес филиала

9.2. Если документы были предоставлены в электронном виде или бумажных копиях, передайте их оригиналы куратору убытка до осуществления страховой выплаты по адресу:

- по адресу: указать адрес филиала

9.3. Если в Договоре/Правилах страхования или письменном запросе Страховщика нет прямого указания на необходимость предоставления оригиналов тех или иных документов, то предоставление таких оригиналов не требуется (достаточно электронных или бумажных копий).

9.4. Обратите внимание, что предоставление документов в бумажных и электронных копиях не влияет на сроки страховой выплаты, указанные в п. 9 Договора, если оригиналы были предоставлены не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты выплаты (Страховщик проводит урегулирование убытка по копиям документов). При более позднем предоставлении оригиналов документов срок выплаты составляет 5 (Пять) рабочих дней с момента их предоставления.

9.5. При личном обращении Страхователя Страховщик принимает документы на страховую выплату по описи, реестру или акту приема-передачи с указанием даты приема документов.

10. Ожидайте рассмотрения документов Страховщиком

10.1. После получения документов Страховщик анализирует их, определяет, является ли заявленное событие страховым случаем по Договору, рассчитывает размер страховой выплаты, проводит все внутренние согласования и оформляет страховой акт.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 156 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (24/38)

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Это занимает до 15 (Пятнадцати) рабочих дней, в при Упрощенном порядке урегулирования – до 5 (Пяти) рабочих дней.

10.2. Для этой работы Страховщик может привлечь эксперта или лосс-адъюстера - лицо или компанию, специализирующуюся на страховой экспертизе.

11. Получите страховую выплату

11.1. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после предоставления необходимых документов (в течение 5 (Пяти) рабочих дней при Упрощенном порядке урегулирования) возмещение будет перечислено на указанный в Заявлении на выплату расчетный счет Страхователя или Выгодоприобретателя.

11.2. Предварительно Страховщик направит информацию о размере выплаты и предполагаемой дате ее осуществления, и приложит сам расчет.

II. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ

1. Перечень документов при стандартном порядке урегулирования

Ниже приведен типовой перечень документов для страховой выплаты. Конкретный перечень необходимых документов будет указан в письменном запросе Страховщика (п. 8 Приложения № 1 к Договору).

- заявление на выплату с указанием даты и описанием страхового события, причин его наступления, размера ущерба и размера страхового возмещения, требуемого к выплате, банковских реквизитов (форма заявления приведена в Приложении 1.1. к Договору и на сайте Страховщика по адресу https://www.alfastrah.ru/accident/report_urloss/);
- перечень поврежденного или утраченного имущества, дефектные ведомости;
- документы бухгалтерского учета или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества до наступления страхового случая, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
- документы, подтверждающие размер ущерба - договоры подряда и сметы на производство ремонтных работ, акты сдачи-приемки, счета, счета - фактуры и др.;
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая:
  - при пожаре или взрыве - органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю туда переданы;
  - при опасных природных явлениях - гидрометеорологической службы;
  - при противоправных действиях третьих лиц - органов внутренних дел, и/или федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
  - при авариях гидравлических систем - коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и др.);
  - при наступлении других событий - документы компетентных органов по принадлежности (если применимо);
- при наличии ответственного за причинение ущерба - документы, обеспечивающие право требования Страховщика после страховой выплаты (суброгацию).

Страхователь вправе представить иные документы в подтверждение факта наступления страхового случая и размера ущерба.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

2. Перечень документов при Упрощенном порядке урегулирования

При Упрощенном порядке урегулирования (п. 9.2. Договора страхования) Страхователь предоставляет сокращенный перечень документов:

- заявление на выплату с указанием даты и описанием страхового события, причин его наступления, расчетом размера ущерба и указанием размера страхового возмещения, требуемого к выплате, банковских реквизитов, а также подтверждением имущественного интереса (форма заявления приведена в Приложении 1.2. к Договору и на сайте Страховщика по адресу https://www.alfastrah.ru/accident/report_urloss/);
- фотографии поврежденного или утраченного имущества (от 2 до 10 фотографий в электронной форме);
- внутренний акт или иной документ, составленный уполномоченными представителями Страхователя по факту произошедшего события;
- копия документа, подтверждающего расчет ущерба – счет от ремонтной организации, чек на покупку, договор поставки или др., в зависимости от ситуации.

III. ВОПРОСЫ И ОБРАЩЕНИЯ

- По любым вопросам Вы можете связываться с Куратором, контактные данные которого Вы получили в уведомлении о регистрации убытка (п. 5 Приложения № 1 к Договору).
- Все документы и уведомления в электронной форме просим направлять на электронный адрес Куратора убытка или на адрес SOS@alfastrah.ru, или через Личный кабинет.
- Любые жалобы и предложения по качеству сервиса урегулирования убытков Вы можете направлять Руководителю Департамента урегулирования убытков АльфаСтрахования по адресу SOS@alfastrah.ru или в Службу контроля качества сервиса АО «АльфаСтрахование» через сайт https://www.alfastrah.ru/web-feedback .

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 157 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (25/38)

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Приложение № 1.1
к Договору страхования имущества
№43912/919/50158/24 от «16» декабря 2024 г.

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

ЗАЯВЛЕНИЕ
НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	Оплачена полностью	Оплачена частично	Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	Опасное природное явление. Укажите какое:	Противоправные действия третьих лиц	Иное (укажите)
	Пожар	Залив	
Краткое описание страхового случая:			
О происшествии заявлено в компетентные органы: (ГИБДД, ОВД, МЧС, органы пожарной инспекции, ДЗЗ, другое)			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)		Не застрахован
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК:		
	В размере:		
Возмещение ущерба из других источников:	Не получено	Получено в размере:	

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность _____
М.П. Дата: _____

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Приложение № 1.2
к Договору страхования имущества
№43912/919/50158/24 от «16» декабря 2024 г.

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

ЗАЯВЛЕНИЕ
НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ
(УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ)

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	Оплачена полностью	Оплачена частично	Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	Опасное природное явление. Укажите какое:	Противоправные действия третьих лиц	Иное (укажите)
	Пожар	Залив	
Описание страхового случая и причины его наступления:			
Перечень поврежденного/утраченного имущества:			
Расчет суммы убытка Заявителем:			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)		Не застрахован
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК:		
	В размере: (не более 300 000 руб.)		
Возмещение ущерба из других источников:	Не получено	Получено в размере:	

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность _____
М.П. Дата: _____

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 158 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (26/38)

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АНКЕТА-ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, СКЛАДОВ

Приложение № 3 к Договору № 43912/919/50158/24

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СТРАХОВАТЕЛЕ

Наименование	ООО "УК "РЭД"
Вид деятельности на объекте, заявляемом на страхование	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе ОКВЭД 68.32
ИНН	6658211347
Заключаемый договор страхования	☐ – первичный ☒ – пролонгация Договора № 43912/919/50205/23
Текущий страховщик заявляемого на страхование имущества	АО АС
Наличие утраты/гибели/повреждения заявляемого на страхование имущества за последние 5 лет	☒ не было ☐ были (дата, обстоятельства, размер ущерба)
Вид права на имущество	☐ собственность ☐ аренда ☒ иное Общая долевая собственность владельцев инв. паев ЗПИФ недвижимости «Перспектива», ограничение прав в пользу доверительного управляющего: ООО «УК «ОИР» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Перспектива».
Валюта страхования	☒ рубли (RUR) ☐ доллары (USD) ☐ евро (EUR)
Страховая сумма с учетом НДС	☐ да ☒ нет

2. ИМУЩЕСТВО, заявляемое на страхование

Предмет страхования	Страховая сумма
☐ Здание / помещение - конструктивные элементы без отделки, инженерных коммуникаций и оборудования	
☒ Здание / помещение – конструктивные элементы, внешняя и внутренняя отделка, инженерные коммуникации и оборудование	757 696 290,00
☐ Внутренняя отделка и инженерное оборудование	
☐ Отдельно внутренняя отделка	
☐ Непроизводственное оборудование – мебель, хоз. инвентарь (приложите Перечень)	
☐ Производственное оборудование (приложите Перечень)	
☐ Товарные запасы (укажите ассортиментные группы) Страховая сумма указана по остатку ☐ максимальному ☐ среднему ☐ Иное	
☐ Земельный участок	
☐ Иное	
ИТОГО:	757 696 290,00

3. РИСКИ (применимые на страхование) **И ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ**

Риски по страхованию имущества	☒ Стандартный пакет (Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа; Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов; Опасные природные явления; Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств; Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем; Противоправные действия третьих лиц) ☐ Терроризм ☒ Терроризм, Диверсия Лимит ответственности Страховщика: ☒ Иное наезд транспортного средства
Срок страхования	12 мес. с «30»12 2024 по «29»12 2025
Франшиза	100 000,00

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Адрес местонахождения объекта	г.Екатеринбург, ул. Чернаховского, д.86, общей площадью 19 556,5 кв.м./ Кадастровый номер 66:41:0503019:77		
Вид объекта	☐ Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва) ☒ Склад ☐ Открытая площадка ☒ Иное АБК (административно-бытовой корпус в здании)		
Год постройки	2015	Год последнего капремонта	-
Общая площадь здания	кв.м.	Занимаемая площадь	19 556,5 кв.м.
Количество этажей	4	Занимаемые этажи	4
Несущие стены и силовой каркас (кроме крыши)	☒ сэндвич-панели, негорючий утеплитель (минеральная вата и т.п.) ☐ сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан и т.п.) ☒ металл ☐ кирпич ☐ ж/бетон ☐ иное		

Страхователь

Дата заполнения: 13.12.2024

Подпись: _____ М.П.

Ненесущие стены и перегородки	☒ сэндвич-панели, негорючий утеплитель (минеральная вата и т.п.) ☐ сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан, пенополиуретан и т.п.) ☐ металл ☐ кирпич ☐ ж/бетон ☒ иное гипсокартон
Материал перекрытий	☒ ж/бетон ☒ металл ☐ дерево ☐ иное
Несущие элементы крыши (фермы, стропила и т.п.)	☐ ж/бетон ☒ металл ☐ дерево ☐ иное
Внешняя отделка	☐ алюмокомпозитные панели (алюкобонд, алюкс, сталекс и пр.) ☐ кирпич, камень, керамика ☒ металл ☐ дерево ☐ иное
Внутренняя отделка	☐ алюмокомпозитные панели (алюкобонд, алюкс, сталекс и пр.) ☐ кирпич, камень, керамика ☒ металл ☐ дерево ☐ иное
Материалы кровли	☐ битумная/рулонная ☐ шифер ☒ металл ☐ керамика/черепица ☐ сэндвич-панели, негорючий утеплитель (минеральная вата и т.п.) ☐ сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан, пенополиуретан и т.п.) ☒ иное сборная стяжка из АЦП tr10мм и рулонного материала Унифлекс ЭПП (2 слоя)

Системы обеспечения	☒ водопровод	☒ канализация	☒ отопление	☒ электричество	☐ газопровод
Срок эксплуатации, лет	9	9	9	9	

Электрооборудование	☒ имеется и исправно ☐ неисправно	☐ отсутствует
	количество электрических вводов на предприятие (в здании)	☐ 1 ☐ 2
	откуда поступает электроэнергия: ☐ распределительный щит ☐ трансформатор ☐ генератор ☐ иное	
	наличие резервных источников электроснабжения: ☐ дизельный генератор ☐ аккумуляторные батареи ☐ газовая электростанция	
	производится регулярное техническое обслуживание	☐ да ☐ нет
	сопротивление изоляции электрических сетей и заземляющих устройств электрооборудования проверялось более 3 лет назад	☐ да ☐ нет
	сопротивление изоляции электрических сетей и заземляющих устройств соответствует нормативным требованиям	☐ да ☐ нет
	электрические сети оборудованы автоматами защиты от токов короткого замыкания и перегрузки	☐ да ☐ нет
	электрические сети защищены от механических повреждений (имеются специальные ограждения, проложены в коробах / потоках)	☐ да ☐ нет
	в помещении склада допускается эксплуатация бытовых электронагревательных приборов	☐ да ☐ нет
	внутри помещения склада установлены электрические розетки и выключатели электропитания	☐ да ☐ нет

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ХРАНЕНИЯ ТОВАРНЫХ ЗАПАСОВ

Способ хранения товарных запасов	☐ на стеллажах, высотой до 5,5 м.	☐ на поддонах	☐ навалом / на полу
	☐ на стеллажах, высотой более 5,5 м.	☐ в резервуарах / силосах	
	☐ в контейнерах	☐ открытая площадка	☐ иное
Вид упаковки	☐ в упаковке	☐ без упаковки	
На территории здания осуществляется хранение товарных запасов	☐ нет ☐ да ☐ принадлежащих Страхователю, укажите какие ☐ не принадлежащих Страхователю, укажите какие		

6. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	☐ нет ☒ есть пожарные извещатели: ☒ на дым ☒ на тепло ☒ на пламя ☐ иное
Зона покрытия АПС	☒ 100% площади, кроме помещений с «мокрыми» процессами ☐ иное
Вывод сигнала срабатывания АПС	☐ на пульт пожарной части ☒ на круглосуточный диспетчерский пост ☐ иное
Автоматическая система пожаротушения (АСПАУПТ)	☐ нет ☒ есть ☒ спринклерная ☐ спринклеры межстеллажные ☐ порошковая ☐ газовая ☐ иное
Зона покрытия АСПАУПТ	☐ 100% площади, кроме помещений с «мокрыми» процессами ☒ иное 85%
Вывод сигнала срабатывания АСПАУПТ	☐ на пульт пожарной части ☐ на круглосуточный диспетчерский пост ☐ иное
Расстояние до ближайшей пожарной части	3,2 км — есть исправный укомплектованный пожарный водопровод: ☒ внутренний ☒ внешний, на расстоянии не более 100м
Объект укомплектован исправными огнетушителями с не истекшим сроком перезарядки	☒ да ☐ нет
Наличие собственной пожарной команды	☐ да ☐ нет
Имеется собственная пожарная техника	☐ да ☐ мотопомпа ☐ автомобиль ☐ нет

Страхователь

Дата заполнения: 13.12.2024

Подпись: _____ М.П.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 159 из 177

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

Договор страхования имущества №43912/919/50158/24

7. МЕРЫ ОХРАНЫ	
Охранная сигнализация	☐ нет ☐ тревожная кнопка ☒ автоматическая ☒ предусмотрен вывод сигнала срабатывания на пульт с круглосуточным контролем
Службе физической охраны	☐ нет ☐ штатная служба охраны ☒ вневедомственная, ЧОП ☐ иное количество охранников 5 чел. в смену ☒ круглосуточный режим работы ☐ проводятся обходы с регистрацией в журнале ☐ пост охраны внутри застрахованного помещения
Местонахождение охраны	☒ КПП ☒ на территории ☒ непосредственно в здании ☐ иное
Видеонаблюдение	☐ нет ☒ прилегающей территории ☒ внутри помещений ☐ иное
Прочие меры защиты	☒ прилегающая территория полностью освещена ☐ территория огорожена по всему периметру ☐ иное
8. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА	
На территории страхования имеется	☐ котельные (тепло производящие установки), печи ☐ сушильные камеры / окрасочные камеры ☐ открытый огонь, огневые и сварочные работы и тд ☐ емкости, помещения с газом/ГЖ/ЛВЖ ☐ сосуды с повышенным давлением ☐ открытые площадки для складирования мусора и сгораемых материалов ☐ пустующие или неэксплуатируемые здания и сооружения ☐ маслонаполненные трансформаторы ☐ нефте и газопроводы ☐ допускается проживание людей ☐ бани, сауны ☐ осуществляется хранение и/или применяются пожаро- и/или взрывоопасные вещества, материалы, технологии (укажите какие вещества и где применяются) ☐ неисполненные предписания госорганов (Госпожнадзор/Ростехнадзор и др)
В радиусе до 25 метров от территории страхования	☐ деревянные строения ☐ строительство ☐ ЛЗП ☐ складирование горючих/взрывоопасных веществ, материалов, тары, мусора и т.п. ☐ промышленное производство (укажите тип) ☐ иное

9. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ / ПОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	
Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве вследствии вышеуказанных рисков?	☐ да ☒ нет
Заявляемая страховая сумма	
Годовая сумма получаемых арендных платежей	
Годовой объем фонда оплаты труда	
Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей	
Годовой объем амортизационных отчислений	
Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов	
Иные постоянные текущие расходы ( )	
Среднегодовой объем прибыли	
Максимальный период возмещения по Договору	☐ 3 месяца ☐ 6 месяцев ☐ 12 месяцев ☐ __ месяцев
Франшиза, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в дн. минимально 5 календарных дней)	

Настоящим Страхователь подтверждает, что:
Объект страхования не является предметом залога или лизинга.
Все сведения, указанные в настоящей Анкете-заявлении, полные и достоверные и Страхователю не известны иные другие обстоятельства, имеющие существенное значение для оценки страхового риска (либо он заявляет о них отдельно).
Системы автоматической пожарной сигнализации, автоматические установки пожаротушения, указанные в Разделе 5 заполнены с учетом требований, предъявляемых к подобного рода системам, должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования до отключения или блокировок не планируется. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.
Настоящая Анкета является неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя: _____ / А.М. Брагуда / (Должность: директор)

Страхователь

Дата заполнения: 13.12.2024г.

Подпись: _____ М.П.

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (28/38)

Технический паспорт здания

Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

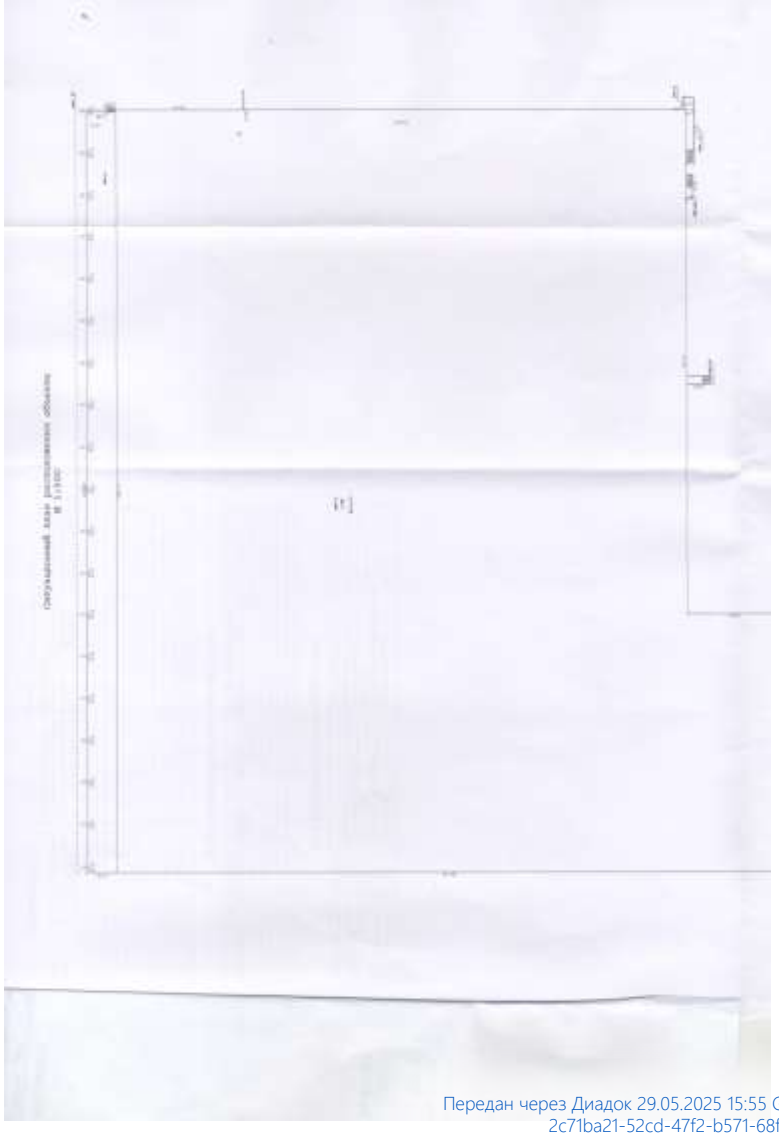
Российская Федерация
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Квартал №
Инвентарный № 39113-0

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание	**Складской терминал №7**
Литер	**В**
Район	Чкаловский
город (пос.)	Екатеринбург
улица (пер.)	**улица Черняховского, дом 86**

Составлен по состоянию на "8" сентября 2014 г.



Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 161 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (29/38)

Технический паспорт здания

(Реестровый № _____) Фонд _____

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей стоимости	Подпись лица, ответственного за правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м.)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактическая	застроенная (ЗЕЛА)	замощенная	озелененная	другая		

III. Благоустройство здания 19558,5 кв.м.

Дата записи	Площадь (кв.м)		Благоустройство
Литер В	19558,5	Водопровод	центральное
08.09.2014	19558,5	Горячее водоснабжение	электроотопление
	19558,5	Канализация	центральная
	19558,5	Отопление центральное	Промышленная котельная на газе
	19558,5	Сигнализация	пожарная-охранная
	19558,5	Электроснабжение	

IV. Общие сведения

Назначение	Складское
Использование	Складской терминал №7
Общая площадь помещений здания (кв.м.)	19558,5
Количество мест (мощность)	

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов по наружному обмеру

Литер	Дата записи	Наименование	Площадь (кв.м.)	Высота* (м.)	Объем (куб.м.)
В	08.09.2014	Основная строение - застроенная площадь	16777,90		
В	08.09.2014	Основное строение	(16747,70)	14,35	240329
В	08.09.2014	Основное строение	(2,40)	2,50	6
В	08.09.2014	Основное строение: сеч.4,500	(1977,40)		
В	08.09.2014	Основное строение: сеч.7,500	(668,00)		
В	08.09.2014	Основное строение: сеч.10,500	(668,00)		
В	08.09.2014	Основное строение - промежуточное постоянная клетка	(13,10)		
в	08.09.2014	Рампа	(837,00)		
в1	08.09.2014	Навес	(1119,00)		
в2	08.09.2014	Крыльцо	(10,50)		
в3	08.09.2014	Крыльцо	(16,00)		
в4	08.09.2014	Навес	(9,00)		
в5	08.09.2014	Крыльцо	(5,50)		
в6	08.09.2014	Крыльцо	(6,70)		
		Площадь застройки:	**17653,60**		
		Площадь постройки:	**22081,30**		
		Объем строительный:			**240335**
		Объем отапливаемый:			**240335**
В	08.09.2014	Кроме того второй свет (сеч.4,500)	14770,10		
В	08.09.2014	Кроме того второй свет (сеч.7,500)	14079,70		
В	08.09.2014	Кроме того второй свет (сеч.10,500)	14079,70		

* Высота этажа с учетом толщины перекрытия

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (30/38)

Технический паспорт здания

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер В-Основная — Год постройки 2014 — Число этажей 1
Группа капитальности II — Вид внутренней отделки простая — Сборник

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ (%)	Произведение % износа на удельный вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Свайный с монолитным железобетонным ростверком	хорошее				0	
2	Стены и перегородки						0	
	Стены наружные отделка	Стеновые панели из профильной листовой стали с утеплителем t-20-22 мм	хорошее					
	Перегородки	Каркасные обшиты гипсокартоном, профлист						
3	Металлоконструкции	Колонны - металлические	хорошее				0	
4	Перекрытия						0	
	Перекрытие чердачное	Профилированный лист по металлическим балкам с утеплителем						
	Перекрытие междуэтажное	Железобетонные панты						
5	Крыши	Мягкая кровля	хорошее				0	
6	Полы	Полимерное покрытие , линолеум , керамическая плитка по бетонному основанию					0	
7	Проемы						0	
	Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты						
	Проемы дверные	Металлические "Сойф", пластиковые, филенчатые деревянные						
8	Ворота	Подъемные металлические	хорошее				0	
9	Отделочные работы						0	
	Внутренняя отделка - стены	Обои, без отделки, в санузлах - кафельная плитка						
	Внутренняя отделка - потолки	Подвесной, без отделки, побелка						
10	Санитарные и электрические устройства						0	
	Отопление центральное	Промышленная котельная на газе						
	Водопровод	Центральное						
	Горячее водоснабжение	Электрополотенцы						
	Канализация	Центральная						
	Сигнализация	Пожарная-охранная						
11	Прочие работы						0	
	Крыльцо	Металлическое обшивка из серого гранита						
	Рампа	Бетонная						
	Лестницы	Металлические, сборные железобетонные						
	Навесы	Профлист на металлических колоннах						
12	Электроосвещение	Скрытая проводка, открытая проводка в металлических трубках					0	
			ИТОГО	100	х		х	

% износа, приведенный к 100 по формуле: Произв. износа (гр.9)х100 / Удельный вес (гр.7) = 0% на "8" сентября 2014 г.

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литер — Год постройки — Число этажей
Группа капитальности — Вид внутренней отделки — Сборник

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ (%)	Произведение % износа на удельный вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (31/38)

Технический паспорт здания

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера
Группа капитальности
Год постройки
Вид внутренней отделки
Число этажей
Сборник

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элемента с поправками	Износ (%)	Примеч. % износа на удельный вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Литер	Число этажей	Сборник	Таблица	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка в % к удельн. весу	Удельный вес с поправк.
1	2	3	4	5

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости и коэффициенты	Стоимость здания или части здания вторич. коэффициентов	Объем (куб.м), Площадь (кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 164 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (32/38)

Технический паспорт здания

XI. Техническое описание служебных построек

Литер	Число этажей	Сборник	Таблица	
	Формула для подсчета площади	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка в удельный вес	Удельный вес с поправкой
1	2	3	4	5

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах		Стоимость единицы куб. после применения поправ. коэффициентов	Объем (куб.м), Площадь (кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7		8	9	10	11	12

XIII. Ограждения и сооружения на участке

Литер по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размер (м)		Площадь (кв.м) Объем (куб.м)	Количество единиц измерения	Номер	№ сборника № таблицы	Стоимость по таблице	Коэффициенты	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина	Ширина, высота									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIV. Общая стоимость (руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Одноэтажные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
		Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

"8" сентября 2014 г.
" " _____ 200_ г.

Исполнил Сальникова Т.Р. ( )
Проверил ( )

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 165 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (33/38)

Технический паспорт здания

Экспликация к поэтажному плану здания

г.Екатеринбург, улица Чернихновского, дом 86, литер В

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь	в т.ч. площадь: Общественное питание		Складские		Высота	Самостоятельный проход
					(кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Вспм. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Вспм. (кв.м.)	(м.)	(кв.м.)
Складское (Торгово-складской корпус)											
Здание 19558.50 (08.09.2014 - дата инвентаризации; 08.09.2014 - дата последнего выхода на объект)											
08.09.2014	В	отм. 4.500	1	Склад	314,8			314,8			
08.09.2014	В	отм. 4.500	2	Лестница	3,4				3,4		
08.09.2014	В	отм. 4.500	3	Лестница	4,7				4,7		
08.09.2014	В	отм. 4.500	4	Кухня	58,2	58,2				2,48	
08.09.2014	В	отм. 4.500	5	Обеденный зал	168,0	168,0				2,47	
08.09.2014	В	отм. 4.500	5	Коридор	35,6		35,6				
08.09.2014	В	отм. 4.500	6	Санузел	3,1		3,1				
08.09.2014	В	отм. 4.500	7	Туалет	1,5		1,5				
08.09.2014	В	отм. 4.500	8	Умывальник	1,6		1,6				
08.09.2014	В	отм. 4.500	9	Кабинет	12,9	12,9					
08.09.2014	В	отм. 4.500	10	Лестничная клетка	16,6				16,6		
08.09.2014	В	отм. 4.500	11	Лестница	4,4				4,4		
08.09.2014	В	отм. 4.500	12	Склад	255,8			255,8			
08.09.2014	В	отм. 4.500	13	Кабинет	26,7			26,7		2,46	
08.09.2014	В	отм. 4.500	14	Кабинет	19,6			19,6		2,46	
08.09.2014	В	отм. 4.500	15	Серверная	7,0				7,0	2,46	
08.09.2014	В	отм. 4.500	16	Лестница	4,3				4,3		
08.09.2014	В	отм. 4.500	17	Склад	313,7			313,7		8,10	
08.09.2014	В	отм. 4.500	18	Склад	313,9			313,9		9,12	
08.09.2014	В	отм. 4.500	19	Лестница	4,3				4,3		
08.09.2014	В	отм. 4.500	20	Кабинет	23,6			23,6			
08.09.2014	В	отм. 4.500	21	Кабинет	33,7			33,7			
08.09.2014	В	отм. 4.500	22	Кабинет	39,9			39,9		2,55	
08.09.2014	В	отм. 4.500	23	Кабинет	16,7			16,7			
08.09.2014	В	отм. 4.500	24	Кабинет	39,5			39,5			
08.09.2014	В	отм. 4.500	25	Кабинет	17,3			17,3			
08.09.2014	В	отм. 4.500	26	Санузел	4,3				4,3		
08.09.2014	В	отм. 4.500	27	Туалет	1,6				1,6		
08.09.2014	В	отм. 4.500	28	Умывальник	2,7				2,7		
08.09.2014	В	отм. 4.500	29	Туалет	1,7				1,7		
08.09.2014	В	отм. 4.500	30	Умывальник	2,9				2,9		
08.09.2014	В	отм. 4.500	31	Коридор	82,0				82,0		
08.09.2014	В	отм. 4.500	32	Комната приема пищи	13,9				13,9		
08.09.2014	В	отм. 4.500	33	Лестничная клетка	16,1				16,1		
08.09.2014	В	отм. 4.500	34	Кладовая	3,8				3,8		
08.09.2014	В	отм. 7.500	1	Кабинет	76,9			76,9			
08.09.2014	В	отм. 7.500	2	Помещение	11,5				11,5		
08.09.2014	В	отм. 7.500	3	Кабинет	71,3			71,3		2,72	
08.09.2014	В	отм. 7.500	4	Душевая	4,4				4,4		
08.09.2014	В	отм. 7.500	5	Туалет	1,3				1,3		
08.09.2014	В	отм. 7.500	6	Туалет	1,3				1,3		
08.09.2014	В	отм. 7.500	7	Умывальник	3,8				3,8		
08.09.2014	В	отм. 7.500	8	Кабинет	24,3			24,3			
08.09.2014	В	отм. 7.500	9	Туалет	2,2				2,2		
08.09.2014	В	отм. 7.500	10	Умывальник	2,7				2,7		
08.09.2014	В	отм. 7.500	11	Умывальник	2,4				2,4		
08.09.2014	В	отм. 7.500	12	Туалет	2,0				2,0		
08.09.2014	В	отм. 7.500	13	Помещение	4,3				4,3		
08.09.2014	В	отм. 7.500	14	Коридор	73,5				73,5		
08.09.2014	В	отм. 7.500	15	Лестничная клетка	16,6				16,6		
08.09.2014	В	отм. 7.500	16	Кабинет	77,7			77,7			
08.09.2014	В	отм. 7.500	17	Кабинет	57,8			57,8			
08.09.2014	В	отм. 7.500	18	Кабинет	30,0			30,0			

1

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь	в т.ч. площадь: Общественное питание		Складские		Высота	Самостоятельный проход
					(кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Вспм. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Вспм. (кв.м.)	(м.)	(кв.м.)
08.09.2014	В	отм. 7.500	19	Кабинет	30,3			30,3		2,45	
08.09.2014	В	отм. 7.500	20	Кладовая уборочного инвентаря	4,4				4,4		
08.09.2014	В	отм. 7.500	21	Туалет	1,9				1,9		
08.09.2014	В	отм. 7.500	22	Умывальник	2,7				2,7		
08.09.2014	В	отм. 7.500	23	Туалет	2,1				2,1		
08.09.2014	В	отм. 7.500	24	Умывальник	2,9				2,9		
08.09.2014	В	отм. 7.500	25	Коридор	72,5				72,5		
08.09.2014	В	отм. 7.500	26	Лестничная клетка	16,2				16,2		
08.09.2014	В	отм. 7.500	27	Кладовая	3,5				3,5		
08.09.2014	В	отм. 10.500	1	Кабинет	22,7			22,7			
08.09.2014	В	отм. 10.500	2	Помещение МТС	11,2			11,2			
08.09.2014	В	отм. 10.500	3	Кабинет	27,1			27,1			
08.09.2014	В	отм. 10.500	4	Кабинет	27,2			27,2			
08.09.2014	В	отм. 10.500	5	Кабинет	10,7			10,7			
08.09.2014	В	отм. 10.500	6	Кабинет	13,8			13,8			
08.09.2014	В	отм. 10.500	7	Кабинет	27,2			27,2			
08.09.2014	В	отм. 10.500	8	Кабинет	27,3			27,3		3,44	
08.09.2014	В	отм. 10.500	9	Туалет	1,7				1,7		
08.09.2014	В	отм. 10.500	10	Умывальник	1,9				1,9		
08.09.2014	В	отм. 10.500	11	Умывальник	2,3				2,3		
08.09.2014	В	отм. 10.500	12	Туалет	2,0				2,0		
08.09.2014	В	отм. 10.500	13	Кладовая уборочного инвентаря	4,2				4,2		
08.09.2014	В	отм. 10.500	14	Коридор	79,9				79,9		
08.09.2014	В	отм. 10.500	15	Лестничная клетка	12,9				12,9		
08.09.2014	В	отм. 10.500	16	Кабинет	70,4			70,4			
08.09.2014	В	отм. 10.500	17	Кабинет	27,3			27,3			
08.09.2014	В	отм. 10.500	18	Кабинет	12,0			12,0			
08.09.2014	В	отм. 10.500	19	Раздевалка	22,2				22,2		
08.09.2014	В	отм. 10.500	20	Умывальник	1,7				1,7		
08.09.2014	В	отм. 10.500	21	Туалет	1,1				1,1		
08.09.2014	В	отм. 10.500	22	Подсобное помещение	2,3				2,3		
08.09.2014	В	отм. 10.500	23	Умывальник	3,6				3,6		
08.09.2014	В	отм. 10.500	24	Туалет	1,1				1,1		
08.09.2014	В	отм. 10.500	25	Туалет	1,0				1,0		
08.09.2014	В	отм. 10.500	26	Душевая	4,8				4,8		
08.09.2014	В	отм. 10.500	27	Раздевалка	33,5				33,5		
08.09.2014	В	отм. 10.500	28	Душевая	4,2				4,2		
08.09.2014	В	отм. 10.500	29	Туалет	1,6				1,6		
08.09.2014	В	отм. 10.500	30	Умывальник	2,6				2,6		
08.09.2014	В	отм. 10.500	31	Туалет	1,7				1,7		
08.09.2014	В	отм. 10.500	32	Умывальник	2,7				2,7		
08.09.2014	В	отм. 10.500	33	Коридор	66,5				66,5		
08.09.2014	В	отм. 10.500	34	Лестничная клетка	15,1				15,1		
08.09.2014	В	отм. 10.500	35	Кладовая	3,2				3,2		
08.09.2014	В	1	1	Склад	83,2			83,2		4,57	
08.09.2014	В	1	2	Раздевалка	29,1				29,1		
08.09.2014	В	1	3	Подсобное помещение	47,2				47,2		
08.09.2014	В	1	4	Склад	92,8			92,8		4,66	
08.09.2014	В	1	5	Лестница	2,4				2,4		
08.09.2014	В	1	6	Склад	3691,0			3691,0		14,21	
08.09.2014	В	1	7	Лестница	2,5				2,5		
08.09.2014	В	1	8	Умывальник	8,9				8,9		
08.09.2014	В	1	9	Туалет	1,7				1,7		
08.09.2014	В	1	10	Туалет	1,7				1,7		

2

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (34/38)

Технический паспорт здания

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь: Общественное питание Отн. (кв.м.)	Общественное питание Пол. (кв.м.)	Складские Отн. (кв.м.)	Складские Пол. (кв.м.)	Высота (м.)	Стоимость неотд. (кв.м.)
08.09.2014	В	1	11	Коридор	15,8				15,8		
08.09.2014	В	1	12	Комната охраны	10,2				10,2		
08.09.2014	В	1	13	Тамбур	4,1				4,1		
08.09.2014	В	1	14	Подсобные помещения	7,4				7,4		
08.09.2014	В	1	15	Лестничная клетка	13,0				13,0		
08.09.2014	В	1	16	Кабинет	20,5			20,5		2,76	
08.09.2014	В	1	17	Бытовое помещение	16,4				16,4		
08.09.2014	В	1	18	Помещение для клиентов	12,0			12,0		2,44	
08.09.2014	В	1	19	Холл	105,3				105,3	2,44	
08.09.2014	В	1	20	Касса	7,0			7,0		2,27	
08.09.2014	В	1	21	Кабинет	20,3			20,3		2,27	
08.09.2014	В	1	22	Тамбур	2,1				2,1	2,27	
08.09.2014	В	1	23	Кабинет	23,1			23,1		2,27	
08.09.2014	В	1	24	Коридор	22,6				22,6	14,02	
08.09.2014	В	1	25	Лестница на антресоль	1,7				1,7	14,02	
08.09.2014	В	1	26	Склад	4925,9			4925,9		14,02	
08.09.2014	В	1	27	Лестница на антресоль	1,8				1,8		
08.09.2014	В	1	28	Коридор	17,1				17,1		
08.09.2014	В	1	29	Кабинет	29,9			29,9		3,78	
08.09.2014	В	1	30	Аккумуляторная	51,0				51,0	4,04	
08.09.2014	В	1	31	Склад	52,9			52,9			
08.09.2014	В	1	32	Санузлы мужские	118,0			118,0			
08.09.2014	В	1	33	Аккумуляторная	59,3			59,3			
08.09.2014	В	1	34	Склад	4900,5			4900,5			
08.09.2014	В	1	35	Лестница	2,1				2,1		
08.09.2014	В	1	36	Кабинет	14,9			14,9		2,86	
08.09.2014	В	1	37	Котельная	49,3			49,3		4,55	
08.09.2014	В	1	38	Умывальная	1,4				1,4		
08.09.2014	В	1	39	Туалет	2,0				2,0		
08.09.2014	В	1	40	Кабинет	12,4			12,4		3,00	
08.09.2014	В	1	41	Коридор	8,2				8,2		
08.09.2014	В	1	42	Коридор	10,9				10,9		
08.09.2014	В	1	43	Тамбур	3,6				3,6		
08.09.2014	В	1	44	Подсобные помещения	12,9				12,9		
08.09.2014	В	1	45	Лестница	7,1				7,1		
08.09.2014	В	1	46	Кладовая	3,5				3,5		
08.09.2014	В	1	47	Промежуточная лест.клетка между 1 эт. и отм.+4,500	5,1				5,1		
08.09.2014	В	1	48	Кладовая между 1 эт. и отм.+4,500	3,7				3,7		
Итого: Здание 19558.50					**19558,5**	**239,1**	**41,8**	**18175,4**	**1102,2**		
Площадь основ.2 - отм.10,500 указана про проекту.											
Итого: Складское (Торгово-складской корпус)					**19558,5**	**239,1**	**41,8**	**18175,4**	**1102,2**		
ИТОГО:					**19558,5**	**239,1**	**41,8**	**18175,4**	**1102,2**		

3

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (35/38)

Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов

ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

620142, г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7, телефон (343) 313 00 28, факс (343) 312 09 35, e-mail: ugsno@egov66.ru

Утверждено приказом Управления

Номер дела 30-13-04/520-13 от " 22 " мая 2015 г.

Экземпляр № 1 № 1890-А

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ И ТРЕБОВАНИЯМ ОСНАЩЕННОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИБОРАМИ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

г. Екатеринбург (место составления) 22 мая 2015 г. (дата составления)

Настоящее **ЗАКЛЮЧЕНИЕ** выдано
обществу с ограниченной ответственностью «Терминал Чкаловский», юридический адрес: 620137, город Екатеринбург, ул. Сулимова, д.4, свидетельство о государственной регистрации юридических лиц серия 66 № 001962528 от 06.09.2002, ОГРН 1026605392615, ИНН 6672143120, директор Соболев О.О., тел./факс (343)216-70-40, (343) 216-70-50

и подтверждает, что объект капитального строительства " 6 пусковой комплекс: складской терминал (№ 7 по ГП) из состава объекта: Здания торгово-складского комплекса: 11 зданий складского терминала повторного применения 144х132 (ТТ-207) №№ 8, 9, 11-19 по ГП, одно здание складского терминала (ТТ-207 модифицированный) № 7 по ГП, офисно-административное здание (№ 10 по ГП), сервисный центр (№ 5 по ГП), склад для хранения сантехнической продукции (№ 6 по ГП) - II очередь строительства", расположенный по адресу: город Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Черняховского, д.86
(наименование и адрес объекта капитального строительства)

№	Название	Проектное значение	Фактическое значение (ТИ)	Размерность
1	Количество этажей здания	1 этаж с 3-4 этажными блоками встроенных административно-бытовых помещений	1 этаж на отм.0,000; 2 этаж на отм.4,500; 3этаж на отм. 7,500; 4 этаж на отм. 10,500	этаж
2	Общий строительный объем	242408,1	240335,0	$м^3$
3	Общая площадь здания	20132,7	19558,5	$м^2$

(основные параметры объекта капитального строительства)

Разрешение на строительство
№ RU 66302000-2129 от 12.12.2011 г., выдано Администрацией г. Екатеринбурга, со сроком действия до 31 декабря 2015 г., № RU 66302000-4617 от 17.11.2014 г., выдано Администрацией г. Екатеринбурга, со сроком действия до 31 декабря 2016 г., № RU 66302000-4944 от 23.04.2015 г., выдано Администрацией г. Екатеринбурга, со сроком действия до 31 декабря 2016 г.
(номер и дата выдачи, кем выдано, срок действия)

Заключение государственной экспертизы проектной документации
№ 66-1-4-0196-09/08-0263-3 от 27 февраля 2009 г., по проектной документации объекта капитального строительства: "Торгово-складской комплекс «Чкаловский» в Юго-Восточном пром.узле г. Екатеринбурга II очередь строительства" (шифр БНН.227,-2007 год), выдано ГАУ Свердловской области «Управление государственной экспертизы, положительное заключение негосударственной экспертизы по объекту капитального строительства № 6-1-1-0038-15 от 23.03.2015 выдано ООО «ЭкспертСтрой»
(номер и дата выдачи, кем выдано)

Начало строительства август 2007 г. (дата начала работ)

Окончание строительства март 2015 г. (дата окончания работ)

СООТВЕТСТВУЕТ требованиям:
технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов
(указываются наименования, статьи (группы статей) технического регламента (части и главы), иные нормативные правовые акты, проектной документации)

Основанием для выдачи настоящего ЗАКЛЮЧЕНИЯ являются:
Акт итоговой проверки № 30-12/с-5-288 от 20 мая 2015 года,
акт приемки законченного строительством построенного объекта капитального строительства с приложениями от 27.03.2015 г.
(номер, дата акта итоговой проверки и пр.)

Подписи лиц проводивших проверку:

главный специалист отдела строительного надзора за объектами соцкультбыта — А.Р. Гаврилова
главный специалист отдела санитарно-эпидемиологического надзора — С.И. Аристова
начальник отдела пожарного надзора — А.А. Забаних

Экземпляр заключения получил:
гл. инженер — Бакунинов Ю.Е.
по доверенности от ООО "Терминал Чкаловский" № 55 от 13 ноября 2014 г. "29" мая 2015 г.
(наименование представителя застройщика или заказчика, с указанием реквизитов документа, подтверждающего правомочие)

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (36/38)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Приложение № 2 к приказу Министра России от 19 февраля 2015 года № 117/пр

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью «Терминал «Чкаловский», 620137, г. Екатеринбург, ул. Сулимова, д. 4

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 04.09.2015 № RU 66302000- 4944-2015

I. Администрация города Екатеринбурга

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; ~~линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта~~

здание административно-складского назначения (№ 7 по ГП) – 6 пусковой комплекс II очереди строительства

расположенного по адресу:

Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Черняховского, 86 (Справка МУ «ЦПРДС» от 10.06.2009 № 551)

на земельном участке с кадастровым номером: 66:41:05 03 019:0008

строительный адрес: Свердловская область, город Екатеринбург, Чкаловский район, Юго-Восточный промузел

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № RU 66302000-4944, дата выдачи 23.04.2015, № RU 66302000-4617, дата выдачи 17.11.2014, № RU 66302000-2129, дата выдачи 12.12.2011, № RU 66302000-160, дата выдачи 13.05.2009, № RU 66302000-116, дата выдачи 09.04.2009, орган, выдавший разрешение на строительство: Администрация города Екатеринбурга.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели введенного в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м	242 408.1	240 335
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м	20 132.7	19 558.5
Площадь нежилых помещений	кв.м	-	-
Кроме того площади по наружному обмеру: рампа лит. в	кв.м		837.7
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			

Приложение № 2 к приказу Министра России от 19 февраля 2015 года № 117/пр

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью «Терминал «Чкаловский», 620137, г. Екатеринбург, ул. Сулимова, д. 4

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 04.09.2015 № RU 66302000- 4944-2015

I. Администрация города Екатеринбурга

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; ~~линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта~~

здание административно-складского назначения (№ 7 по ГП) – 6 пусковой комплекс II очереди строительства

расположенного по адресу:

Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Черняховского, 86 (Справка МУ «ЦПРДС» от 10.06.2009 № 551)

на земельном участке с кадастровым номером: 66:41:05 03 019:0008

строительный адрес: Свердловская область, город Екатеринбург, Чкаловский район, Юго-Восточный промузел

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № RU 66302000-4944, дата выдачи 23.04.2015, № RU 66302000-4617, дата выдачи 17.11.2014, № RU 66302000-2129, дата выдачи 12.12.2011, № RU 66302000-160, дата выдачи 13.05.2009, № RU 66302000-116, дата выдачи 09.04.2009, орган, выдавший разрешение на строительство: Администрация города Екатеринбурга.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели введенного в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м	242 408.1	240 335
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м	20 132.7	19 558.5
Площадь нежилых помещений	кв.м	-	-
Кроме того площади по наружному обмеру: рампа лит. в	кв.м		837.7
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 169 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (37/38)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

2.1 Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество помещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Количество этажей	шт.	1 этаж с 3-4 этажными блоками встроенных административных помещений	4 (1 этаж: отм. 4.500; отм. 7.500; отм. 10.500)
в том числе подземных	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	Свайные с монолитным ростверком		
Материалы стен	Из легких конструкций по технологии «ПВСП»		
Материалы перекрытий	Из сборных железобетонных многопустотных плит и монолитных железобетонных участков		
Материалы кровли	Из легких конструкций с опиранием на стальные прогоны		
Иные показатели		-	-
2.2 Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв.м	-	-
1-комнатные	шт./кв.м	-	-
2-комнатные	шт./кв.м	-	-
3-комнатные	шт./кв.м	-	-
4-комнатные	шт./кв.м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			

Материалы кровли			
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства, в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)	-	-	-
Протяженность	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания	-	Нормальный	Нормальный
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/ кв.м.	0.11	0.11
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	Утеплитель URSA П-20Г -150 мм, Цоколь: утеплитель Пенополиа 35-50 мм.	
Заполнение световых проемов	-	Двухкамерный стеклопакет	

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от 04.06.2015, подготовленного кадастровым инженером Шляковой Ольгой Александровной (квалификационный аттестат от 12.12.2012 № 74-12-630 выдан Министерством промышленности и природных ресурсов Челябинской области - 12.12.2012).

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования

С.П.Мамин

«04» июня 2015 г.

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 170 из 177

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 (38/38)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Прошито 26 / 27 листов

Исполнитель

Департамент архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений

отдел выдачи разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию

главный специалист

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

Дополнительные материалы и расчеты (1/5)

7.3. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ

Таблица 28. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	8,1%	7,3%	8,9%
Водоснабжение и канализация	3,5%	2,9%	4,1%
Отопление	6,3%	5,8%	6,9%
Итого коммунальные платежи	**18,0%**	**16,0%**	**19,9%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,6%	3,7%
Интернет и средства связи	1,9%	1,7%	2,2%
Охрана и обеспечение безопасности	3,7%	3,3%	4,1%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	3,3%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	2,0%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи	**17,9%**	**15,4%**	**20,4%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	10,4%	8,9%	11,9%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 45. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	8,0%	15,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	8,6%	14,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,5%	7,9%	15,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,2%	14,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,0%	8,9%	15,0%

1448 1/24 Общество с ограниченной ответственностью «Группа финансового консультирования»
Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 172 из 177

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

Дополнительные материалы и расчеты (2/5)

Таблица 387. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2700	1600	4300
Экономичный	3600	2200	5800
Капитальный	7800	4700	12500
Улучшенный	11000	6600	17600

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 388 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Таблица 388. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Экономичный	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-4300	-5800	-12500	-17600
	Косметический	4300	0	-1500	-8200	-13300
	Экономичный	5800	1500	0	-6700	-11800
	Капитальный	12500	8200	6700	0	-5100
	Улучшенный	17600	13300	11800	5100	0

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 104. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,75	0,64	0,87
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,81	0,71	0,91
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,64	0,88
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,74	0,61	0,87
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,75	0,64	0,87

14481/24 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 173 из 177

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

Дополнительные материалы и расчеты (3/5)

Сроки ликвидности объектов

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedv...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	8	20	13	11	13	17
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	15	8	7	8	11
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	16	9	7	9	12
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	11	6	5	6	8
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	7	31	14	11	14	19
8	**Нефтебазы**	19	47	26	21	25	35
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	27	13	11	13	17
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	10	8	10	13
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	29	14	11	14	19

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 174 из 177

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

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:

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

  где:

  - $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
  - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
  - $R_р$ – 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 60 месяцев до даты оценки, средняя доходность в год по ним составила 11,62%
- Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%
- Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

  где:

  - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
  - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
  - $T_{эксп.}$ – период экспозиции объекта на рынке
- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят Согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru, данные по состоянию на 01.04.20245 г.) и принят на уровне 8 месяцев (среднее значение по РФ для складских комплексов). В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 7,75

Расчет премии за специфический риск

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Размер вознаграждения за управление
ООО «УК «Альфа-Капитал»	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Принятое значение	***0,75%***

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 175 из 177

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

Дополнительные материалы и расчеты (5/5)

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 20,40%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	**Значение**
Безрисковая ставка дохода	*11,62%*
Премия за специфический риск	*0,25%*
Премия за низкую ликвидность	*7,75%*
Премия за инвестиционный менеджмент	*0,75%*
Итоговая ставка дисконтирования	***20,40%***

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.05.2025 15:55 GMT+03:00
2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc
Страница 176 из 177

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

Идентификатор документа 2c71ba21-52cd-47f2-b571-68f707073cbc

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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02B2488200CFB2379140FA0BF2C3F3EC22 с 30.04.2025 10:44 по 30.07.2026 10:44 GMT+03:00	29.05.2025 15:55 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа