

**ОТЧЕТ №2626/049-2026**  
**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,**  
**РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛ., Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ.**  
**РАДИЩЕВА, Д. 25**

Заказчик:	НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель:	АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ
Дата оценки:	07.04.2026 г.
Дата составления Отчета:	16.04.2026 г.

**МОСКВА**  
**2026**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	4
1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ</b> .....	<b>9</b>
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ .....	9
3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	9
3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	9
<b>4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ</b> .....	<b>11</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>12</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>12</b>
<b>7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ</b> .....	<b>13</b>
<b>8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
<b>9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	31
9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	32
9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
9.5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	33
9.5.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ .....	33
9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	33
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>34</b>
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>36</b>
11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	45
11.3 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ПО СОСТОЯНИЮ НА ФЕВРАЛЬ 2026 Г. ....	47
11.3.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	52
11.3.2 ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	55
11.3.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	64
11.3.4 ПРОГНОЗЫ И ВЫВОДЫ.....	64
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)</b> .....	<b>65</b>
12.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	65
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ..	76
<b>13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>77</b>
13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	77
13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	77

---

13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	78
<b>14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b>	<b>87</b>
14.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	87
14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	87
14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ .....	88
14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	100
14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	100
14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ .....	101
14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	101
<b>15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>103</b>
15.1 Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке .....	103
<b>16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>109</b>
<b>17. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>110</b>
<b>18. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>111</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>115</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>123</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ .....</b>	<b>144</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА .....</b>	<b>158</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/049-2026 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 07.04.2026 г.

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, в составе:

- Нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

Таблица 1. – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Балансовая (справедливая) стоимость по состоянию на 31.03.2026 г.
1	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	293,10	41 535 078,00
2	Земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16	1 240	3 393 211,00

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
<i>Весовые коэффициенты</i>	<i>0</i>	<i>0,347</i>	<i>0,653</i>	<i>1,00</i>
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	Не использовался	<b>44 262 665</b>	<b>52 670 875</b>	<b>49 753 226</b>

## 1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	49 753 226
<b>в том числе:</b>	
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	43 782 839
Относимая к помещению доля в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16	3 293 265
Относимая к помещению доля в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	2 677 122

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (нежилого помещения и ассоциированных с ним долей в праве на земельные участки), составляет:

**49 753 226 (Сорок девять миллионов семьсот пятьдесят три тысячи двести двадцать шесть) руб., без учета НДС**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть использована в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, оговоренном в Задании на оценку.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором №2626/049-2026 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 07.04.2026 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18
<b>Права на объект оценки</b>	Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки. Обладатель оцениваемых прав: НПФ «Профессиональный» (АО). Ограничения и обременяющие оцениваемых прав: Договор аренды от 10.02.2017
<b>Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик</b>	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. поэтажные планы и экспликации
<b>Цель оценки</b>	Для совершения сделки купли-продажи
<b>Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже</b>	Отсутствуют
<b>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Да
<b>Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта</b>	Право собственности на нежилые помещения и право аренды ассоциированной с ними части земельного участка
<b>Дата оценки</b>	07.04.2026 г.
<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости</b>	Рыночная стоимость В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 07.04.2026 года; • предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование; • характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.
<b>Специальные допущения, иные</b>	Отсутствуют

существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку	
Существенные допущения, не являющиеся специальными	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Оценка рыночной стоимости производится без учета ограничений
Указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	В данном случае не применимо
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Результаты оценки оформляются и передаются Заказчику в соответствии с п.4 Договора на проведение оценки на бумажном носителе. Возможно проставление отчета по системам электронного документооборота с электронными подписями сторон, в соответствии с реестром операторов электронных систем, установленным ФНС РФ ( <a href="https://www.nalog.gov.ru/rn77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515">https://www.nalog.gov.ru/rn77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515</a> ), при наличии доступа к такой системе со стороны Заказчика и Исполнителя.
Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов	Детализация раскрытия информации, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов, согласно целям, специфики объекта оценки и проведенного исследования – в полном объеме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов в рамках оценки нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Помимо заказчика оценки отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость представляется на каждый объект оценки, в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствуют
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным.</li> <li>Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</li> <li>Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.</li> <li>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев,</li> </ul>

	<p>предусмотренных законодательством РФ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных;</li> </ul> <p>Ограничения и пределы применения полученного результата:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</li> <li>• Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</li> <li>• Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</li> <li>• Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</li> <li>• Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul>
<p><b>Используемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014;</li> <li>• Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик: Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент»</li> </ul>
<p><b>Требования к содержанию Отчета об оценке</b></p>	<p>Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014;</li> </ul> <p>Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

#### 3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Таблица 4. – Сведения об оценщике (оценщиках)

ФИО	Погорелова Анастасия Викторовна (до вступления в брак 14.08.2015 г. - Козлова)
Образование	Высшее экономическое образование
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» №15-06-356 от 30.06.2015 г.; - Диплом о профессиональной переподготовке НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №050573 от 16.04.2020 г.; - Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег.№001089/2020 от 02.10.2020 г.
Сведения о наличии квалификационных аттестатов по направлениям оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040265-1, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 27 июня 2024 г. № 356, направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости», срок действия: до 27 июня 2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРО)	Член Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», адрес места нахождения: 620000, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	№ 1095, дата 28.07.2021 г.
Сведения о страховой ответственности Оценщика	Страховой полис выдан САК «ВСК», № 2500SB40R7627 действителен с 07 сентября 2025 г. по 06 сентября 2026 г., страховая сумма 30 000 000 руб.
Общий стаж работы в области оценки (полных лет)	Более 10 лет
Местонахождения Оценщика, почтовый адрес:	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Контактная информация: адрес электронной почты и телефон	<a href="mailto:info@soex.ru">info@soex.ru</a> +7 (495) 660 58 68

#### 3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5. – Сведения о Заказчике оценки

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО))
Местонахождение юридического лица	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1147799010325, дата присвоения ОГРН (регистрации юридического лица): 02 июля 2014 г.
ИНН / КПП	7701109908 / 770801001
Банковские реквизиты	р/с 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

#### 3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Таблица 6. – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» торгово-промышленной палаты Российской Федерации (АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ)
Местонахождение юридического лица	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер юридического лица	1027739381548, дата присвоения ОГРН 15 октября 2002 г.
Телефоны	+7 (495) 660 58 68, mail: <a href="mailto:info@soex.ru">info@soex.ru</a>
Сведения об обязательном	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО САК «Энергогарант» на

<p><b>страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки</b></p>	<p>сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля 2025 года по «23» апреля 2026 года, полис № 250005-035-000043 от 28.03.2025 г.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b></p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.<sup>1</sup></p>

<sup>1</sup> В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

---

#### 4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают 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. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица-заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Степень участия в проведении оценки оценщика, работающего на основании трудовых договоров с исполнителем, указана в таблице, приведенной ниже.

**Таблица 7. – Степень участия специалистов в оценке**

ФИО	Квалификация	Степень участия
Погорелова Анастасия Викторовна	Оценщик 1-й категории	Комплекс работ, связанных с проведением оценки, в т.ч. сбор документов, анализ рынка, расчет стоимости объекта оценки, оформление отчета об оценке

Осмотр произведен представителем Исполнителя. Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

## 6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались.**

## 7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

### ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Общие федеральные стандарты оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Специальный федеральный стандарт оценки ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные общими стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки. В соответствии со ст. 24.4 № 135-ФЗ, нарушение оценщиком стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, является дисциплинарным нарушением, вследствие чего может быть прекращено членство оценщика в саморегулируемой организации.

При оценке рыночной стоимости земельных участков в настоящем отчете об оценке, в части не противоречащей федеральным стандартам оценки, стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, применяются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г., «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.

### ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Кроме данных стандартов требования к выполнению отчета содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в прочих нормативных актах.

**Таблица 8. – Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
<b>Применяемые общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:</b>			
ФСО I	Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
<b>Применяемые специальные федеральные стандарты оценки:</b>			

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО№7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014	Стандарт обязателен к применению

## **СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Оценщик - член саморегулируемой организации оценщиков, обязан в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данной саморегулируемой организации. Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциации СРОО «СВОД»), поэтому опирается на стандарты оценки указанной СРО.

## **ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ**

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России на дату составления отчета отсутствуют.

## **ПРИМЕНЯЕМЫЕ ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

- 1 Конституция РФ
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 5 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в действующей редакции): Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ
- 6 Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции): Федеральный закон от 29.07.1998, № 135-ФЗ
- 7 Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002, № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
- 8 Микерин Г.И. Методические основы оценки стоимости имущества / Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. – М.: Интерреклама, 2003 г.
- 9 Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995 г.
- 10 Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И.Тарасевич - С-Петербург.: СПбГТУ, 1997 г.
- 11 Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебно-практическое пособие / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.
- 12 Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский - М.: Маросейка, 2009.

---

## 8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

При подготовке настоящего отчета оценщиком были сделаны следующие допущения и приняты дополнительные условия.

### **СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Отсутствуют

### **СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ**

Отсутствуют

### **СВЕДЕНИЯ О ДОПУЩЕНИЯХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ**

- Оценка отражает рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на конкретную дату, указанную в задании на оценку. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки;
- Полученная в рамках настоящего Отчета стоимость может быть использована только для целей, установленных в рамках данного Отчета;
- Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только во взаимосвязи со всеми разделами Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений;
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки;
- Рыночная стоимость определяется для конкретного объекта недвижимости. Любое соотношение части рыночной стоимости одного объекта недвижимости с какой-либо частью рыночной стоимости другого объекта недвижимости является некорректным, если таковое не оговорено в Отчете;
- Информация о событиях, произошедших после даты определения стоимости, не может быть использована для определения стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки;
- Оценщик исходил из того, что информация, полученная от Заказчика и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки в Отчете, считается достаточной и достоверной и может использоваться при проведении оценки;
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Сведения, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. Для сведений, использованных в отчете и полученных из открытых информационных источников, Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
- Исполнитель исходит из допущения, что предоставленная информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, анализируемых Исполнителем при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект оценки считается достоверным. Оцениваемый объект оценки считается свободным от каких-либо претензий

---

или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не проводил технических и иных специальных экспертиз (в том числе финансовых, юридических, налоговых, экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. Оценщик не несет обязанности по обнаружению и ответственности за неучет таких фактов при определении стоимости, в том числе в случае их последующего выявления;
- Иллюстрационные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения пользователю отчета визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих Оценщика приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
- Таблицы и схемы, приведенные в Отчете, необходимы для получения наглядного представления об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- В приведенных в Отчете таблицах и рисунках Оценщик указывает источник информации, за исключением случаев, когда источником информации является АНО «Союзэкспертиза»;
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика;

#### **ДОПУЩЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ**

- Исходные данные, которые получены Исполнителем для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Исполнителем в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными;
- При проведении оценки Исполнитель исходит из допущения, что объект оценки является типичным и схожим с объектами, представленными на рынке, имеет схожие характеристики, что позволяет его идентифицировать согласно принятой классификацией для того или иного сегмента рынка. Следовательно, при определении стоимости не учитываются уникальные характеристики объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены или не отражены в соответствующем разделе Отчета;
- «Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами, включающими в себя НДС».
- В случае отсутствия информации в описании объекта-аналога о наличии или отсутствии НДС в стоимости объекта-аналога, к расчету принимается, что НДС включен в стоимость.
- В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя арендодателя/продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе арендной платы коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем арендодателя/продавца, как достоверную, вся полученная и уточненная информация описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель арендодателя/продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге, тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
- При отсутствии информации в объявлении в части описания и фотографии объекта-ана-

---

лога, не позволяющих сделать выводы о состоянии объекта-аналога, к расчету принимается, стандартная отделка, в том числе планировка, соотношение основной и вспомогательной площади, электроснабжение, водоснабжение, канализация, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, наличие лифтов и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным для данного сегмента рынка;

- Характеристика состояния объекта оценки и объектов аналогов определяется из расчета типичной градации критериев оценки физического состояния, которые применяются участниками рынка и специализированными справочниками расчетных данных для Оценщика, как «Хорошее», «Удовлетворительное», «Неудовлетворительное».

Для объектов, имеющих характеристику «Аварийное», «Требующее капитального ремонта», состояние принимается как «Неудовлетворительное».

Состояние объектов, не являющихся аварийными объектами или не требующие капитального ремонта, принимается как «Удовлетворительное» и соответствующее значению физического износа – 40%, за исключением объектов, которые после реконструкции или капитального ремонта. Данное допущение обосновано тем, что:

- удовлетворительное состояние является типичным для обращающихся на рынке недвижимости объектов;
- оценка состояния на уровне удовлетворительного дает наименьшую погрешность расчетов.

Для объектов, которые построены после 2000-х годов, после реконструкции или капитального ремонта, принимается состояние как «Хорошее»;

- Для объявлений, в которых не указан состав арендной ставки, состав арендной ставки принят исходя из типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении состава арендных платежей, т.е. арендная ставка включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные платежи;

#### **ДОПУЩЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

- Результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).
- При использовании для определения рыночной стоимости наблюдаемых на рынке цен, такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.
- Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не облагаемую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).
- Итоговая рыночная стоимость округлялась до тысячных знаков по математическим правилам округления. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета, в данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения;
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после

---

этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Все вычисления производятся посредством Excel с учетом округления, поэтому возможны несовпадения при пересчете вручную.

## 9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

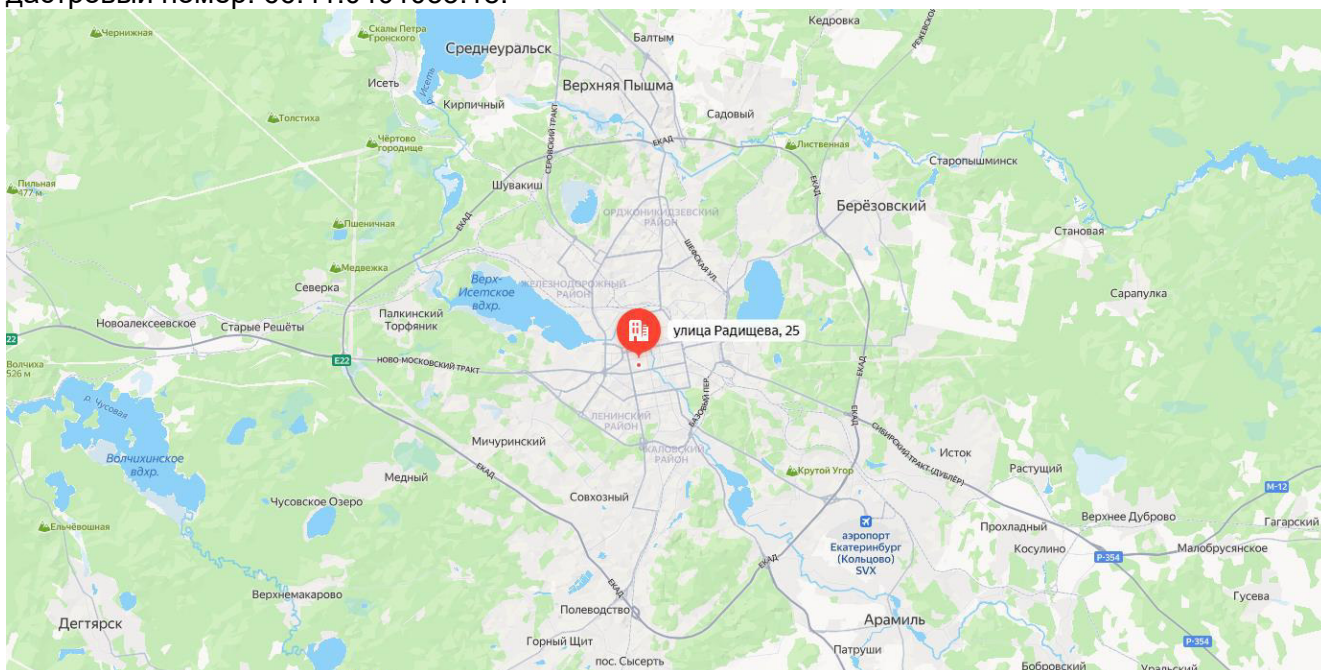


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Свердловской области

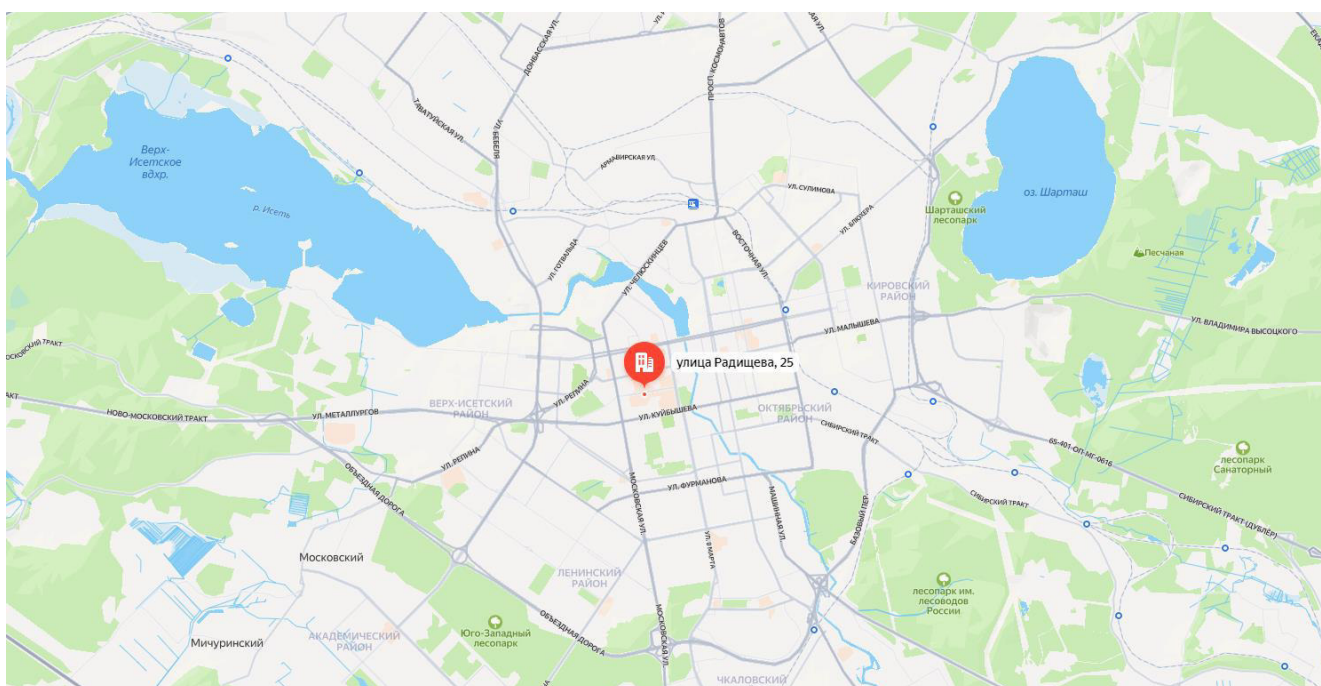
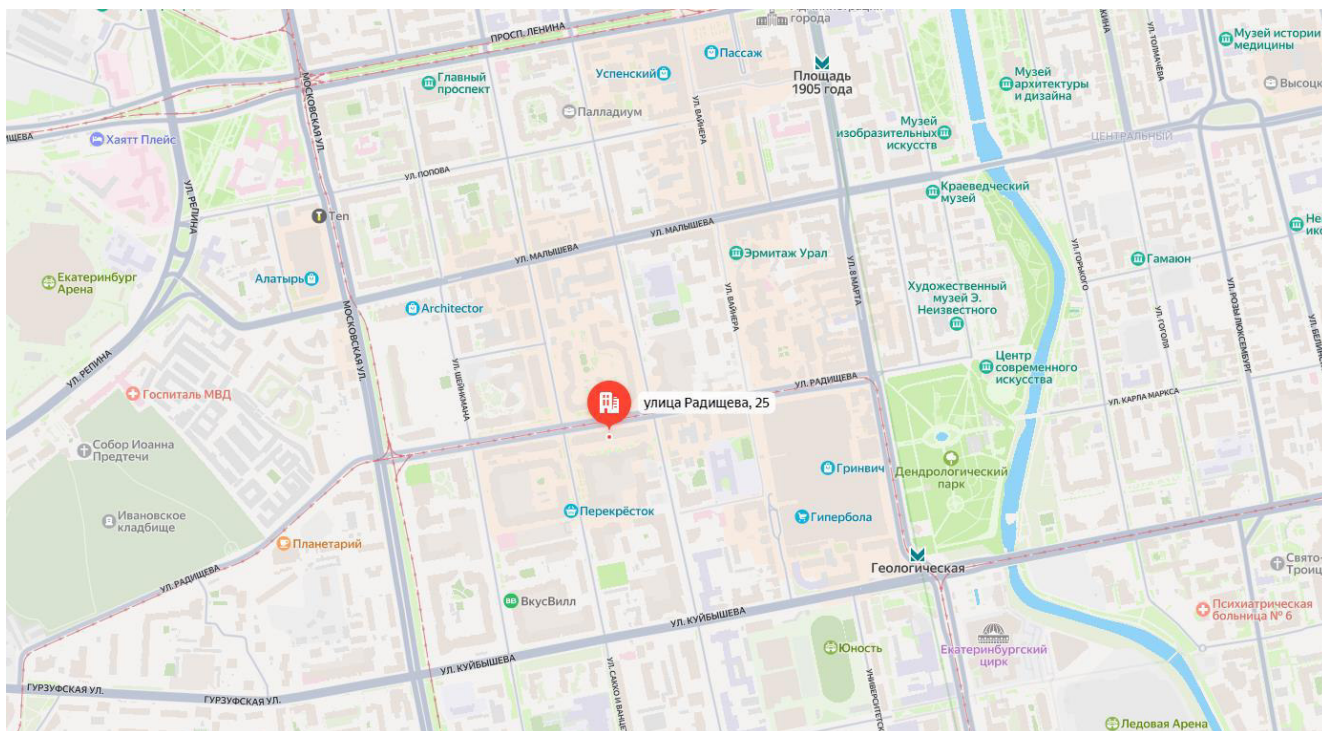


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга Свердловской области



**Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга Свердловской области**

### Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Екатеринбурга Свердловской области, ул. Радищева, д. 25, на первой линии ул. Радищева, на удалении 500 м пешей доступности от станции метро «Геологическая» (6 минут), 500 м (6 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «Улица Сакко и Ванцетти». Ближайшая застройка: объекты социально-экономической инфраструктуры, многоквартирная жилая застройка.

### г. Екатеринбург<sup>2</sup>

Екатеринбург (с 14 октября 1924 по 23 сентября 1991 — Свердловск) — четвёртый по численности населения город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области, расположенный в Азии. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Крупнейший политический, экономический, административный, культурный и научно-образовательный центр Урала. Площадь города составляет 1110,690 км<sup>2</sup> (третий в России по этому показателю после Москвы и Санкт-Петербурга).

Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети в её верхнем течении.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 года как железоделательный завод. При этом День города с 1987 года отмечается в третью субботу августа. Имя городу было дано в честь императрицы Екатерины I. В 1781 году Екатерина II даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии.

В конце XIX — начале XX века город был одним из центров революционного движения на Урале. В Екатеринбурге в ночь с 16 на 17 июля 1918 года были расстреляны члены семьи последнего российского императора Николая II. В советские годы город превратился в крупный индустриальный и административный центр СССР.

По объёму городской экономики Екатеринбург занимает третье место в стране, следуя после Москвы и Санкт-Петербурга. 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

<sup>2</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Екатеринбург>

промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Важнейший административный центр. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, президиум Уральского отделения Российской академии наук, представительство Президента России в Уральском федеральном округе и 35 территориальных органов федеральной власти. Часто неофициально его называют «столицей Урала». Кроме того, город считают одним из основных претендентов на неформальное звание «Третьей столицы России». Выступает третьим российским городом (после Москвы и Санкт-Петербурга), в котором расположено наибольшее число дипломатических представительств иностранных государств.

По числу театров Екатеринбург также занимает третье место в государстве (после Москвы и Санкт-Петербурга). Город, наряду с несколькими другими российскими городами, стал местом проведения матчей Чемпионата мира по футболу 2018 года. Столица несостоявшейся XXXII Всемирной летней Универсиады (2023).

Екатеринбург славится своей конструктивистской архитектурой, известными во всём мире музыкантами Свердловского рок-клуба, а также считается «русской столицей стрит-арта».

Екатеринбург находится на границе Европы и Азии, в 1422 км к востоку от Москвы. Географические координаты: 56°50' северной широты, 60°35' восточной долготы, 270 м над уровнем моря. Расположен на восточном склоне Среднего Урала, восточные предгорья которого встречаются с Зауральской складчатой возвышенностью, по берегам реки Исети.

Географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится на Среднем Урале, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через него основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и Транссибирская железнодорожная магистраль). В результате город сформировался как один из стратегически важных центров России, который и поныне обеспечивает связь между европейской и азиатской частями страны.

## Население

Екатеринбург — один из 16 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 21 января 1967 года. На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 4-м месте из 1124 городов Российской Федерации]. Является крупнейшим городом на Урале.

Согласно данным российской службы государственной статистики на начало 2025 постоянное население города составило 1 548 187 жителей. После демографического кризиса 1990-х гг. с 2004 года в Екатеринбурге наблюдается устойчивый рост динамики репродуктивных показателей (превышение числа родившихся над умершими).

Численность населения											
1724 <sup>[116]</sup>	1781 <sup>[116]</sup>	1786 <sup>[117]</sup>	1807 <sup>[118]</sup>	1820 <sup>[118]</sup>	1836 <sup>[118]</sup>	1851 <sup>[118]</sup>	1856 <sup>[119]</sup>	1861 <sup>[120]</sup>	1877 <sup>[120]</sup>	1887 <sup>[120]</sup>	1897 <sup>[119]</sup>
4000	↗7969	↗9276	↗10 023	↗13 026	↗14 973	↗15 471	↗16 900	↗19 832	↗30 274	↗37 399	↗43 239
1913 <sup>[121]</sup>	1917 <sup>[122]</sup>	1920	1923 <sup>[119]</sup>	1926 <sup>[123]</sup>	1931 <sup>[124]</sup>	1933 <sup>[125]</sup>	1937 <sup>[123]</sup>	1939 <sup>[126]</sup>	1940 <sup>[127]</sup>	1941 <sup>[128]</sup>	1942 <sup>[129]</sup>
↗69 210	↗71 590	↗91 400	↗97 400	↗134 831	↗223 335	↗400 800	↘386 815	↗425 533	↗436 300	↗450 000	↗510 000
1943 <sup>[130]</sup>	1944 <sup>[131]</sup>	1945 <sup>[132]</sup>	1956 <sup>[133]</sup>	1959 <sup>[134]</sup>	1962 <sup>[119]</sup>	1967 <sup>[119]</sup>	1970 <sup>[135]</sup>	1973 <sup>[119]</sup>	1975 <sup>[136]</sup>	1976 <sup>[137]</sup>	1979 <sup>[138]</sup>
↗548 800	↘543 700	↘487 400	↗707 000	↗778 602	↗853 000	↗961 000	↗1 025 045	↗1 099 000	↗1 163 000	↔1 163 000	↗1 211 172
1982 <sup>[139]</sup>	1985 <sup>[140]</sup>	1986 <sup>[137]</sup>	1987 <sup>[141]</sup>	1988	1989 <sup>[142]</sup>	1990 <sup>[143]</sup>	1991 <sup>[137]</sup>	1992 <sup>[137]</sup>	1993 <sup>[137]</sup>	1994 <sup>[137]</sup>	1995 <sup>[140]</sup>
↗1 252 000	↗1 308 000	↗1 310 000	↗1 331 000	↗1 351 000	↗1 364 621	↘1 304 000	↗1 375 000	↘1 371 000	↘1 358 000	↘1 347 000	↘1 278 000
1996 <sup>[140]</sup>	1997 <sup>[144]</sup>	1998 <sup>[140]</sup>	1999 <sup>[145]</sup>	2000 <sup>[146]</sup>	2001 <sup>[140]</sup>	2002 <sup>[147]</sup>	2003 <sup>[119]</sup>	2004	2005 <sup>[148]</sup>	2006 <sup>[149]</sup>	2007 <sup>[150]</sup>
↘1 276 000	↘1 275 000	↘1 272 000	↗1 272 900	↘1 266 300	↘1 256 900	↘1 293 537	↘1 293 500	↗1 334 400	↘1 304 300	↗1 308 400	↗1 315 100
2008 <sup>[151]</sup>	2009 <sup>[152]</sup>	2010 <sup>[153]</sup>	2011 <sup>[154]</sup>	2012 <sup>[155]</sup>	2013 <sup>[156]</sup>	2014 <sup>[157]</sup>	2015 <sup>[158]</sup>	2016 <sup>[159]</sup>	2017 <sup>[160]</sup>	2018 <sup>[161]</sup>	2019 <sup>[162]</sup>
↗1 323 000	↗1 332 264	↗1 349 772	↗1 350 100	↗1 377 738	↗1 396 074	↗1 412 346	↗1 428 042	↗1 444 439	↗1 455 904	↗1 468 833	↗1 483 119
2020 <sup>[163]</sup>	2021 <sup>[164]</sup>	2023 <sup>[165]</sup>	2024 <sup>[166]</sup>	2025 <sup>[2]</sup>							
↗1 493 749	↗1 544 376	↘1 539 371	↘1 536 183	↗1 548 187							

## Экономика

Екатеринбург — один из крупнейших экономических центров мира. Входит в список City-600 (объединяет 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП), составленный исследовательской организацией McKinsey Global Institute.

По объёму экономики Екатеринбург занимает третье место в России после Москвы и Санкт-Петербурга.

В советское время Екатеринбург, образуя с Челябинском и Пермью Уральский промышленный узел, был сугубо промышленным городом с долей промышленности в экономике 90 % (из этой доли 90 % приходились на оборонные производства).

Бывший глава Екатеринбурга Аркадий Чернецкий поставил целью диверсификацию экономики города, вследствие чего к 2015 году в Екатеринбурге были развиты такие отрасли, как складское хозяйство, транспорт, логистика, телекоммуникации, финансовый сектор, оптово-розничная торговля и другие. Экономико-географ Наталья Зубаревич указывает, что на современном этапе Екатеринбург практически утратил промышленную специализацию.

Уровень жизни в Екатеринбурге превосходит средний общероссийский. По данным Департамента социологии Финансового университета при Правительстве РФ, он входит в десятку городов с самым высоким уровнем жизни.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Финансовый рынок Екатеринбурга характеризуется устойчивостью и независимостью, основанными как на широком присутствии крупных зарубежных и московских кредитных организаций, так и на наличии крупных и стабильных местных финансовых холдингов.

В Екатеринбурге находится Уральское главное управление Центрального Банка России. С 7 августа 2017 года приказом Банка России под контроль Уральского главного управления Мегарегулятора переданы отделения Сибирского, Дальневосточного и частично Приволжского федерального округов. Таким образом, это одно из трёх главных управлений Мегарегулятора на территории России.

Большую роль в формировании Екатеринбурга как делового центра имеет его растущий высокими темпами инфраструктурный потенциал: транспортная доступность для российских и иностранных хозяйствующих субъектов, наличие гостиниц, развитые услуги связи, сопутствующие бизнесу услуги (консалтинг, выставочная деятельность и т. д.). В центре города строится деловой квартал «Екатеринбург-сити».

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло резкое усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности.

В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано более 220 крупных и средних предприятий, больше всего в сфере обрабатывающих производств — 197. 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 %.

В городе располагается несколько штаб-квартир крупных российских промышленных компаний — «МРСК Урала», «Энел Россия», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», концерн «Калина», «НЛМК-Сорт», «ВИЗ-Сталь», «Группа Синара», «Уралэлектротяжмаш», «НПО автоматики имени академика Н. А. Семихатова», «Уральский завод тяжёлого машиностроения», «Жировой комбинат», «Форэс», кондитерское объединение «Сладко» и кондитерская

фабрика «Конфи», «Машиностроительный завод имени М. И. Калинина», «Уралхиммаш» и другие.

Екатеринбург — крупный туристический центр. За последние годы проделана работа по созданию положительного имиджа Екатеринбурга как центра международного конгрессного туризма, в том числе: проведение саммитов Шанхайской организации сотрудничества в 2008 и 2009 годах, БРИК (учредительный), международной выставки «Иннопром» ежегодно с 2009 года, II Глобальный саммит по производству и индустриализации (GMIS — 2019; под эгидой ООН).

Большая часть туристов едут чтобы «поклониться памяти последнего российского императора и его семьи». Помимо этого, развиваются новые туристические направления: бажовская тематика, геолого-минералогическая тема, промышленный туризм, событийный календарь. Екатеринбург входит в многодневный туристический маршрут Большое Уральское кольцо.

## Транспорт

Екатеринбург входит в десятку российских мегаполисов с самым большим автопарком, который интенсивно увеличивается в последние годы (на 6—14 % ежегодно). Впервые транспортные проблемы появились в Екатеринбурге в 1980-х годах и тогда не казались угрожающими, однако ситуация становилась хуже год от года. Исследования показали, что уже в 2005 году был достигнут лимит пропускной способности дорожно-транспортной сети, что в настоящее время привело к постоянным заторам.

Общая протяжённость улично-дорожной сети Екатеринбурга составляет 1311,5 км, из которых: 929,8 км — протяжённость замощённых проезжих частей, 880 км — с усовершенствованным покрытием, 632 км — магистральные сети, из которых 155 км приходится на магистральные сети общегородского значения непрерывного движения. В границах города построено 20 полных транспортных развязок на разных уровнях, в том числе 11 на направлениях Екатеринбургской кольцевой автодороги и 9 на срединном кольце, 74 транспортных сооружения (27 мостов через реки Исеть, Патрушиха, Мостовка, Исток; 13 плотин на реках Исеть, Патрушиха, Исток, Ольховка, Тёплая, Шиловка; 23 автодорожных путепровода; 18 внеуличных пешеходных переходов).

Для повышения пропускной способности улично-дорожной сети ведётся её поэтапная реконструкция, возводятся многоуровневые развязки. В целях сокращения транзитного движения в 2022 году была достроена Екатеринбургская кольцевая автодорога. С 2014 года реализуется проект по введению платной парковки в центральной части Екатеринбурга. Обслуживанием и созданием платных парковочных мест занимается Муниципальное бюджетное учреждение «Городская служба автопарковок». Цена парковки за 1 час составляет 30 рублей. Проект реализуется параллельно с увеличением количества перехватывающих парковок, строительством паркингов.

В Екатеринбурге представлены практически все виды городского общественного транспорта. Крупнейшие муниципальные перевозчики: ЕМУП «Гортранс» и ЕМУП «Метрополитен» перевезли в 2015 году 207,4 млн человек. Общий объём перевозок пассажиров всеми наземными видами транспорта ежегодно снижается.

С 1991 года в городе действует шестой в России и тринадцатый в СНГ метрополитен. На данное время работает одна линия с 9 станциями. Хотя метрополитен является вторым по популярности видом общественного транспорта, в последние годы в его работе появились существенные проблемы: убыточность, устаревший подвижной состав и нехватка средств на модернизацию.

Трамвайная сеть появилась в городе в 1929 году и в данное время играет ведущую роль в системе городского транспорта. По состоянию на 2023 год функционировало 23 маршрута, на которых работает 459 вагонов. Общая длина путей составляет 185,5 км. В 2018 году было начато строительство трамвайной линии Екатеринбург — Верхняя Пышма, запущенной в итоге в эксплуатацию 31 августа 2022 года.

В Екатеринбурге действует 93 автобусных маршрута, в том числе 30 муниципальных (ЕМУП «Гортранс»). В парке муниципального объединения автобусных предприятий насчитывается 537 автобусов.

Троллейбусное движение в Екатеринбурге существует с 1943 года. В 2023 году действуют 15 маршрутов, на которых работает 250 троллейбусов. Общая протяжённость троллейбусных линий составляет 168,4 км.

Также действует маршрут городского электропоезда, связывающий северо-западную (микрорайон Семь Ключей) и южную (микрорайон Елизавет) части Екатеринбурга.

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. Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города — на невысоком участке Уральских гор, через который было удобно прокладывать магистрали, связывающие европейскую и азиатскую части России.

Екатеринбург — крупный железнодорожный узел. В екатеринбургском узле сходится 7 магистральных линий (на Пермь, Тюмень, Казань, Нижний Тагил, Челябинск, Курган и Тавду). В городе расположено Управление Свердловской железной дороги, которая обслуживает поезда на территории Свердловской и Тюменской областей, Пермского края, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов, а также части Омской области, находится единый дорожный центр управления перевозками. Участок Пермь — Екатеринбург — Тюмень сейчас входит в основной маршрут Транссибирской железнодорожной магистрали.

Международный аэропорт Кольцово — один из крупнейших аэропортов страны.

Широко развито междугородное автобусное сообщение, а также международное (регулярные маршруты в Казахстан, Кыргызстан и другие страны), осуществляемое через два городских автовокзала: Южный, который ведёт свою историю с 1955 года, и Северный автовокзал, созданный в 2001 году недалеко от железнодорожного вокзала.

### Ближайшее окружение объекта оценки

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Екатеринбурга Свердловской области, ул. Радищева, д. 25, на первой линии ул. Радищева, на удалении 500 м пешей доступности от станции метро «Геологическая» (6 минут), 500 м (6 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «Улица Сакко и Ванцетти». Ближайшая застройка: объекты социально-экономической инфраструктуры, многоквартирная жилая застройка.

### Транспортная доступность объекта оценки.

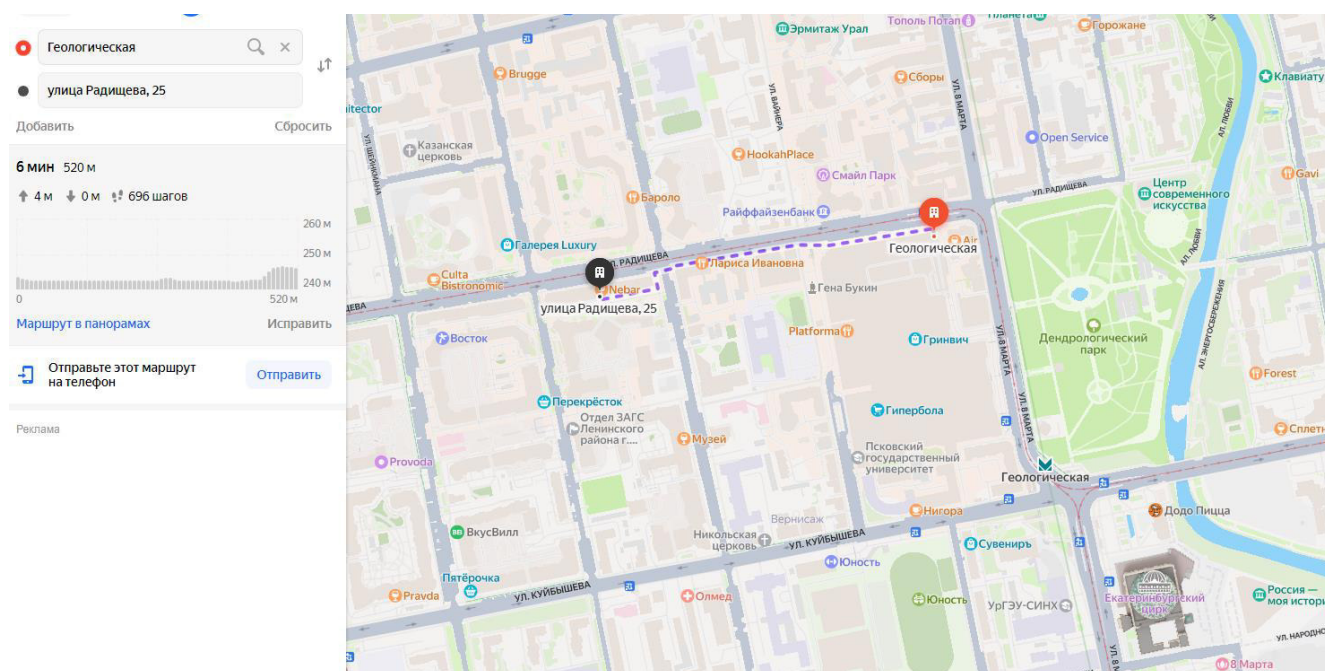
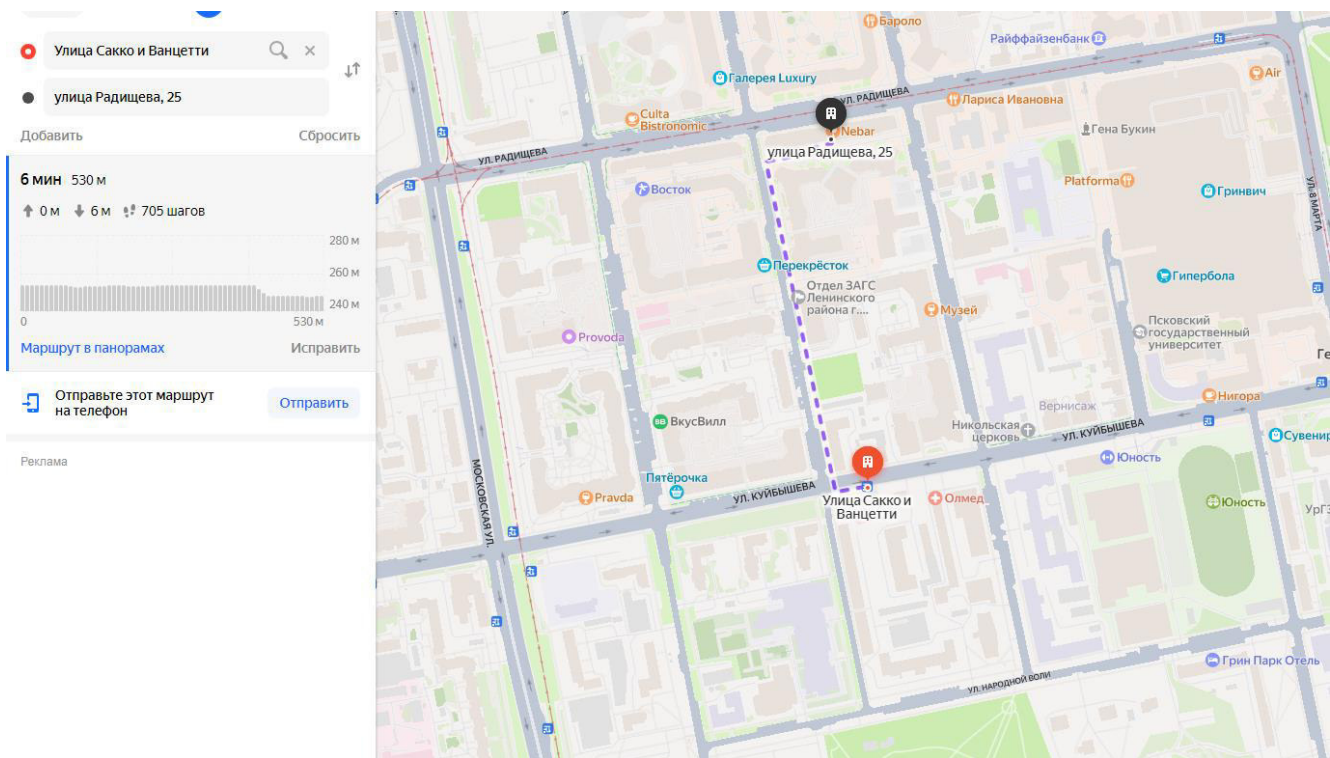


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки до ближайшей станции метро



**Рисунок 5 – Транспортная доступность объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта**

Транспортная доступность Объекта оказывает значительное влияние на его инвестиционную привлекательность. В первую очередь это связано с тем, что близость объекта к крупным транспортным магистралям, остановкам наземного общественного транспорта непосредственно оказывает влияние на рыночную стоимость недвижимости, а также на потенциал развития Объекта. Уровень транспортной доступности является одним из наиболее решающих факторов для объектов недвижимости коммерческого назначения.

Доступность объекта личным автомобильным транспортом. Транспортная доступность личным автомобильным транспортом до объекта оценки оценивается как хорошая.

Доступность объекта общественным транспортом. Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как хорошая. Объект оценки расположен на удалении 500 м пешей доступности от станции метро «Геологическая» (6 минут), 500 м (6 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «Улица Сакко и Ванцетти». Экологическая обстановка удовлетворительная. Данных о затопляемости нет.

В целом, объект оценки имеет среднюю степень коммерческой привлекательности местоположения в качестве объекта коммерческого назначения – помещения свободного назначения.

## 9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

Перечень и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости, приведены в приложении 4 к настоящему отчету. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в таблицах ниже.

**Таблица 9. – Основные характеристики нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313**

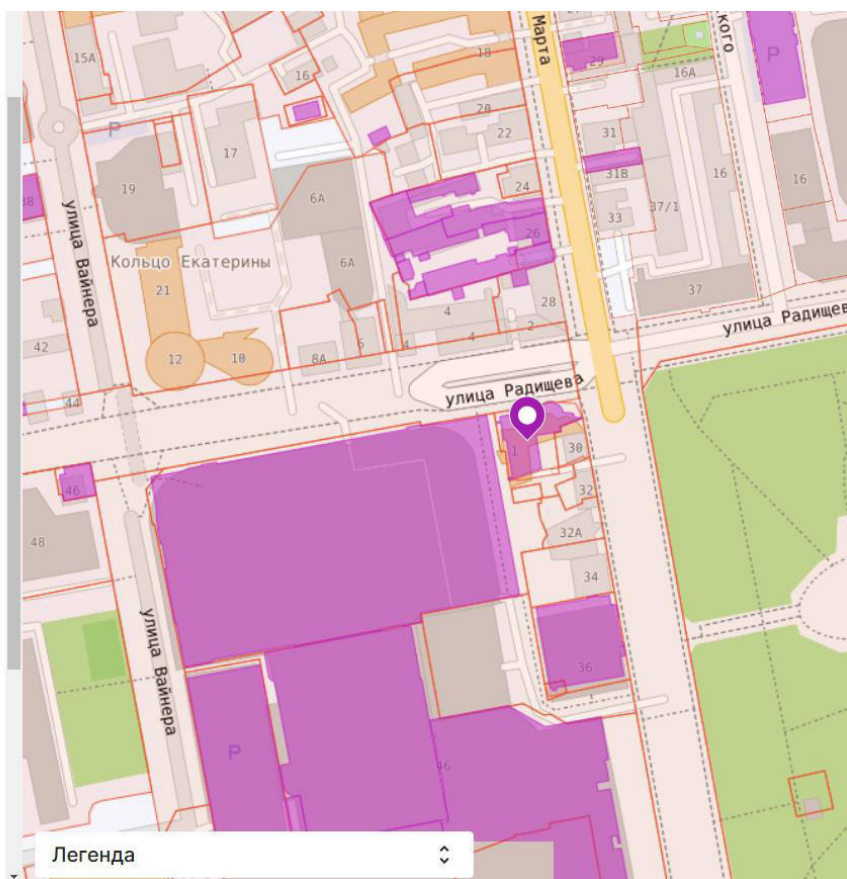
Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 293,10 кв.м., кадастровый номер 66:41:0401033:1313
Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Помещение свободного назначения (общественного питания)

Наименование параметра	Значение параметра
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	№ 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34 от 29.12.2018 Аренда № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-33 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/199/2021-35 от 09.04.2021
Местоположение (адрес)	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Район города	Ленинский
Ближайшая станция метро (удаленность)	Геологическая, 500 м (6 минут пешей доступности)
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	Улица Сакко и Ванцетти, 500 м (6 минут пешей доступности)
Кадастровый номер	66:41:0401033:1313
Общая площадь, кв. м.	293,10
Этаж расположения	1-2 этажи
Распределение площади по этажам, кв.м.	1 этаж – 27,60 кв.м.; 2 этаж – 265,50 кв.м.
Наличие отдельного входа	Имеется
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
<b>Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки</b>	
Фундамент	Железобетонный ленточный
Стены и перегородки	Каменные и бетонные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	Согласно предоставленным Заказчиком документам установить невозможно
Этажность здания	3 этажа, подземных - 1
Год постройки	2012
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, телефонизация
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	20 892 326,27
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	71 280,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463, Технический паспорт здания, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>

<b>Общая информация</b>	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:41:0401033:1313
Дата присвоения кадастрового номера	11.12.2012
Форма собственности	Частная
<b>Характеристики объекта</b>	
Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Площадь, кв.м	293.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость (руб)	20892326.27
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	28.10.2023
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер	66-66-01/648/2012-206
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>	
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	№ 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34 от 29.12.2018 Аренда № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-33 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/199/2021-35 от 09.04.2021

**Рисунок 6 – Данные о нежилом помещении с кадастровым номером 66:41:0401033:1313 с Росреестра**

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	23.11.2012
Кадастровый номер	66:41:0401033:1111
Кадастровый квартал	66:41:0401033
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Наименование	Торгово-общественное здание с встроенной трансформаторной подстанцией
Назначение	Нежилое
Площадь общая	9 754,9 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	591 774 082,52 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	60 664,29 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	3
Количество подземных этажей	1
Материал стен	-
Завершение	2012 г.



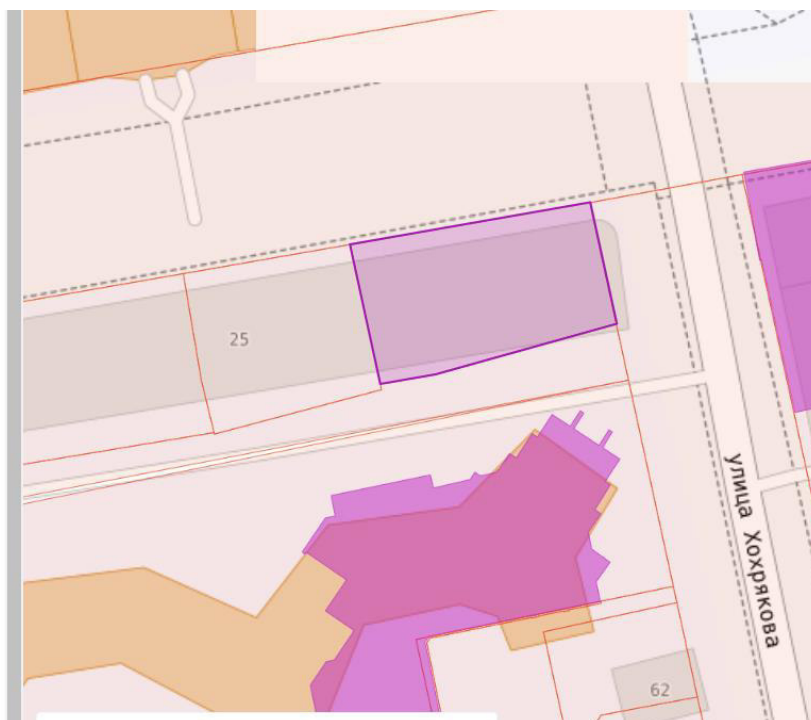
**Рисунок 7 – Данные о границах нежилого здания с кадастровым номером 66:41:0401033:1111, в котором расположен Объект оценки, с ПКК**

**Таблица 10. – Основные характеристики земельного участка общей площадью 1 240 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0401033:16, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А**

Наименование параметра	Значение параметра
Объект недвижимости	Земельный участок площадью 1 240 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:16
Местоположение	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 240
Кадастровый номер	66:41:0401033:16
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства зданий торгово-общественного назначения
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	<p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-19 от 12.12.2017</p> <p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2019-25 от 06.06.2019</p> <p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-11 от 12.12.2017</p> <p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-14 от 12.12.2017</p> <p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-16 от 12.12.2017</p> <p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 от 12.12.2017</p> <p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-15 от 12.12.2017</p> <p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-13 от 12.12.2017</p> <p>Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/199/2023-29</p>

Наименование параметра	Значение параметра
	от 12.01.2023 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/199/2024-34 от 07.10.2024
Правообладатель	Право общей долевой собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Ипотека № 66:41:0401033:16-66/199/2023-30 от 17.07.2023 Доверительное управление № 66:41:0401033:16-66/199/2024-35 от 07.10.2024
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0401033:1111 (в котором расположен Объект оценки)
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение (централизованное), водоснабжение, канализация, отопление
<b>Состояние окружающей среды</b>	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	19 269 029,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	15 539,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	03.07.2004
Кадастровый номер	66:41:0401033:16
Кадастровый квартал	66:41:0401033
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь уточненная	1240.00 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства зданий торгового-общественного назначения
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	19 269 029,6 руб.
Удельный показатель кадастровой	15 539,54 руб./кв. м

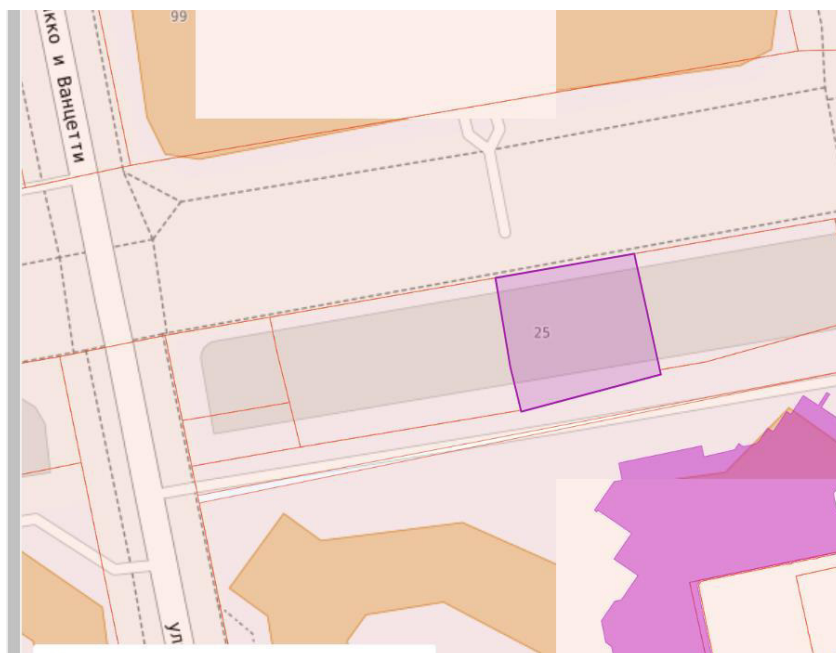


**Рисунок 8 – Данные о границах земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:16 с ПКК**

**Таблица 11. – Основные характеристики земельного участка общей площадью 1 008 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0401033:18, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А**

Наименование параметра	Значение параметра
Объект недвижимости	Земельный участок площадью 1 008 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:18
Местоположение	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 008
Кадастровый номер	66:41:0401033:18
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 66-66-01/917/2007-270 от 25.04.2008
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – ООО «Проект-консалтинг»
Обременения	Не зарегистрировано
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0401033:1111 (в котором расположен Объект оценки)
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение (централизованное), водоснабжение, канализация, отопление
<b>Состояние окружающей среды</b>	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	15 787 054,08
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	15 661,76
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 03.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44263141; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	03.07.2004
Кадастровый номер	66:41:0401033:18
Кадастровый квартал	66:41:0401033
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б
Площадь уточненная	1008,00 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	15 787 054,08 руб.
Удельный показатель кадастровой	15 661,76 руб./кв. м



**Рисунок 9 – Данные о границах земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:18 с ПКК**

### 9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

### 9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемым правом по отношению к объекту оценки является:

- право собственности на объекты капитального строительства;
- право собственности на земельный участок.

Описание имущественных прав на объект оценки представлено ниже.

**Таблица 12. – Описание прав на объект оценки**

Параметры	Значения	Источник информации
Помещение площадью 293,10 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 66:41:0401033:1313		
Вид права	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 от 18.08.2016	Выписка из ЕГРН от 08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	
Существующие ограничения (обременения) права	№ 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34 от 29.12.2018 Аренда № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-33 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/199/2021-35 от 09.04.2021	
Земельный участок площадью 1 240 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:16		
Вид права	Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-19 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2019-25 от 06.06.2019 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-11 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-14 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-16 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-15 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-13 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/199/2023-29 от 12.01.2023 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/199/2024-34 от 07.10.2024	Выписка из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>
Субъект права	Право общей долевой собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека № 66:41:0401033:16-66/199/2023-30 от 17.07.2023 Доверительное управление № 66:41:0401033:16-66/199/2024-35 от 07.10.2024	
Земельный участок площадью 1 008 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:18		
Вид права	Собственность № 66-66-01/917/2007-270 от 25.04.2008	Выписка из ЕГРН от 03.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44263141, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – ООО «Проект-консалтинг»	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	

По состоянию на дату оценки Объекты оценки имеют обременение в виде долгосрочного договора аренды - Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. (с дополнительными соглашениями).

Поскольку данный Договор аренды нежилых помещений заключен по ставке, которая выше рыночной (см. раздел 11.3.3 настоящего Отчета), у собственника не возникает потери потенциального дохода, в связи с чем данное ограничение (обременение) на величину рыночной стоимости влияния не оказывает. Далее в расчетах Оценщик не будет учитывать данное ограничение (обременение) при определении величины рыночной стоимости Объекта оценки.

Согласно данным Заказчика (Информационное письмо №ИСХ20251021 от 21.10.2025 г.) Объект оценки сдан в долгосрочную аренду ООО «Феста» и используется в качестве ресторана Castor'ka. По состоянию на дату оценки с учетом ежегодной индексации размер арендной платы составляет 2 808 667,84 руб./квартал с учетом НДС.

С момента заключения договора аренды ООО «Феста» неоднократно нарушало условия оплаты, что приводило к образованию задолженности.

Учитывая цели оценки и предпосылки определяемой рыночной стоимости, а также возможность расторжения долгосрочного договора аренды, предполагаемую его условиями и текущим законодательством, Оценщик в рамках настоящего Отчета исходил из предполагаемой доходности, которую оцениваемый Объект может принести на типичных рыночных условиях. Таким образом, указанные выше факты на определяемую величину рыночной стоимости, исходя из цели оценки и установленных предпосылок стоимости, влияния не оказывают.

## **9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ**

### **9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

При проведении оценки для определения количественных и качественных характеристик объектов недвижимости оценщик основывался на следующих документах, предоставленных заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44263141;
- Технический паспорт на помещение по состоянию на 01.07.2013 г.;
- Договор аренды земельного участка №Т-380 от 16.06.2015 г. (с дополнительными соглашениями);
- Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. (с дополнительными соглашениями);
- Информационное письмо №ИСХ20251021 от 21.10.2025 г.;
- Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества №ИСХ202604023 от 07.04.2026 г.

## 9.5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 13. – Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
1	Обзор и анализ макроэкономики РФ, социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки	<a href="https://www.economy.gov.ru/">https://www.economy.gov.ru/</a> <a href="https://economy.midural.ru/">https://economy.midural.ru/</a>
2	Обзор рынка объекта оценки	<a href="https://avito.ru;">https://avito.ru;</a> <a href="https://realty.ya.ru;">https://realty.ya.ru;</a> <a href="https://www.cian.ru.">https://www.cian.ru.</a>
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	«Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация; «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №25, по состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), территория: Свердловская область «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г. «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.01.2026 г.

## 9.5.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

## 9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III) процесс оценки включает следующие действия:

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

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

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 (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор юридически допустимых вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого из юридически допустимых вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из юридически допустимых и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую обоснованность;
- выявление из финансово обоснованных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает наибольшую стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

- разрешенное использование объекта;
- фактическое (текущее) использование объекта;
- возможность и стоимость ремонта (или реконструкции) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства в составе объекта;
- преобладающие способы использования в ближайшем окружении объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости.

**Отбор юридически допустимых вариантов использования объекта оценки** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

**Проверка каждого из юридически допустимых вариантов использования объекта оценки на физическую возможность** – анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных

жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

**Проверка каждого из юридически допустимых и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую обоснованность** – рассмотрение тех физически осуществимых и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

**Выявление из финансово обоснованных вариантов, варианта использования, который обеспечивает наибольшую стоимость объекта оценки** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании анализа документов и данных осмотра оценщик пришел к заключению о том, что объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, в составе:

- Нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0401033:1313 является его использование в качестве объекта коммерческого назначения – свободного назначения (под общественное питание). Вариант использования объекта оценки в качестве объекта свободного назначения (под общественное питание) соответствует вышеуказанным критериям, то есть является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным.

Наиболее эффективным использованием объектов оценки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18 является их использование под эксплуатацию существующих улучшений – под торгово-офисную застройку (свободное назначение). Вариант использования объекта оценки под эксплуатацию существующих улучшений – под торгово-офисную застройку (свободное назначение), соответствует вышеуказанным критериям, то есть является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным.

#### **Вывод о наиболее эффективном варианте использования объекта оценки**

**С учетом выводов о юридической допустимости, физической возможности, финансовой обоснованности использования объекта наиболее эффективным использованием объекта оценки признается его использование в качестве:**

- объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0401033:1313 – в качестве объекта коммерческого назначения – свободного назначения (под общественное питание);
- объектов оценки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18 - под эксплуатацию существующих улучшений – под торгово-офисную застройку (свободное назначение).

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки<sup>3</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором — в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

2.1. Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

2.2. В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

3. Объёмы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (*в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков*).

4. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г января.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока — -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц — выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе.

По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Платные услуги населению<sup>4</sup> в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По

3

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_fevral\\_2026\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2026_goda.html)

<sup>4</sup> В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг населению за январь 2026 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх.

состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

Таблица 14. – Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП*</b>	-1,8	-1,5	-2,1	1,0	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
<b>Сельское хозяйство</b>	0,7	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
<b>Строительство</b>	-14,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
<b>Оптовая торговля</b>	-7,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
<b>Суммарный оборот</b>	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	10,9	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	-3,7	-1,6	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-5,0	0,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
<b>Промышленное производство</b>	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	6,0	5,9/ 5,9 <sup>1</sup>	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	-5,1	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-28,3	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-1,1	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 <sup>2</sup>	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	103 612 <sup>2</sup>	-	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,1 <sup>2</sup>	-	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В феврале 2026 г. / по состоянию на 30 марта 2026 г.

<sup>2</sup> За январь 2026 г.

\* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

Таблица 15. – Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Промышленное производство</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,3</b>	<b>2,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>	<b>5,1</b>	<b>6,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4,8</b>	<b>6,2</b>	<b>4,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,0</b>
добыча угля	-6,4	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	0,2	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-13,0	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-9,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>-3,0</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>	<b>2,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>	<b>9,1</b>	<b>10,9</b>	<b>6,3</b>	<b>9,1</b>	<b>10,2</b>	<b>8,7</b>
пищевая промышленность	<b>-2,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,5</b>	<b>5,0</b>	<b>4,2</b>	<b>3,1</b>	<b>5,8</b>	<b>7,6</b>	<b>5,2</b>
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,5	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-7,7	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-14,4	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	<b>-11,1</b>	<b>-9,4</b>	<b>-13,1</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>-5,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>10,2</b>	<b>10,9</b>	<b>4,9</b>	<b>10,3</b>	<b>15,5</b>	<b>11,4</b>
в т.ч.														
текстильные изделия	-4,7	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-17,2	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,7	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	<b>-11,6</b>	<b>-8,9</b>	<b>-14,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,7</b>	<b>-4,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>4,3</b>	<b>2,2</b>	<b>1,1</b>	<b>5,0</b>	<b>10,3</b>	<b>1,3</b>
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,6	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-11,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-20,2	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-1,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>2,5</b>
химический комплекс	<b>-0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>1,9</b>	<b>6,5</b>	<b>6,9</b>	<b>5,4</b>	<b>5,2</b>	<b>8,7</b>	<b>4,9</b>
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,9	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-3,6	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>-13,1</b>	<b>-12,3</b>	<b>-13,9</b>	<b>-8,3</b>	<b>-7,4</b>	<b>-9,5</b>	<b>-8,3</b>	<b>-7,8</b>	<b>6,8</b>	<b>5,1</b>	<b>4,8</b>	<b>6,2</b>	<b>13,1</b>	<b>0,9</b>
металлургический комплекс	<b>-8,2</b>	<b>-9,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>2,8</b>	<b>6,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>2,0</b>	<b>4,5</b>	<b>6,3</b>	<b>5,1</b>	<b>3,3</b>	<b>9,5</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.														
металлургия	-11,0	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-1,9	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>янв.–фев.26</b>	<b>фев.26</b>	<b>янв.26</b>	<b>2025</b>	<b>IV кв. 25</b>	<b>III кв. 25</b>	<b>II кв. 25</b>	<b>I кв. 25</b>	<b>2024</b>	<b>IV кв. 24</b>	<b>III кв. 24</b>	<b>II кв. 24</b>	<b>I кв. 24</b>	<b>2023</b>
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,5</b>	<b>7,7</b>	<b>3,2</b>	<b>9,3</b>	<b>7,8</b>	<b>13,7</b>	<b>19,8</b>	<b>20,5</b>	<b>15,0</b>	<b>18,9</b>	<b>26,4</b>	<b>25,0</b>
<i>в т.ч.</i>														
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	7,3	5,3	9,8	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
<i>электрооборудование</i>	-15,5	-13,8	-17,5	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	-6,5	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	-14,4	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	19,8	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
<b>прочие производства</b>	<b>-2,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-4,4</b>	<b>-1,9</b>	<b>-4,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>13,2</b>	<b>17,0</b>	<b>7,2</b>	<b>14,0</b>	<b>13,7</b>	<b>7,0</b>
<i>в т.ч.</i>														
<i>мебель</i>	-6,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
<i>прочие готовые изделия</i>	1,9	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>5,6</b>	<b>3,6</b>	<b>7,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-4,5</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>5,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>-4,6</b>	<b>-5,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>4,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>0,3</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

### Социально-экономическая обстановка в Свердловской области в январе 2026 года<sup>5</sup>

В январе 2026 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 86,4% к высокому уровню января 2025 года (108,8%).

По видам деятельности индексы производства в январе 2026 года к уровню января 2025 года составили:

- обрабатывающие производства – 83,1%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 109,2%,
- добыча полезных ископаемых – 80,6%.

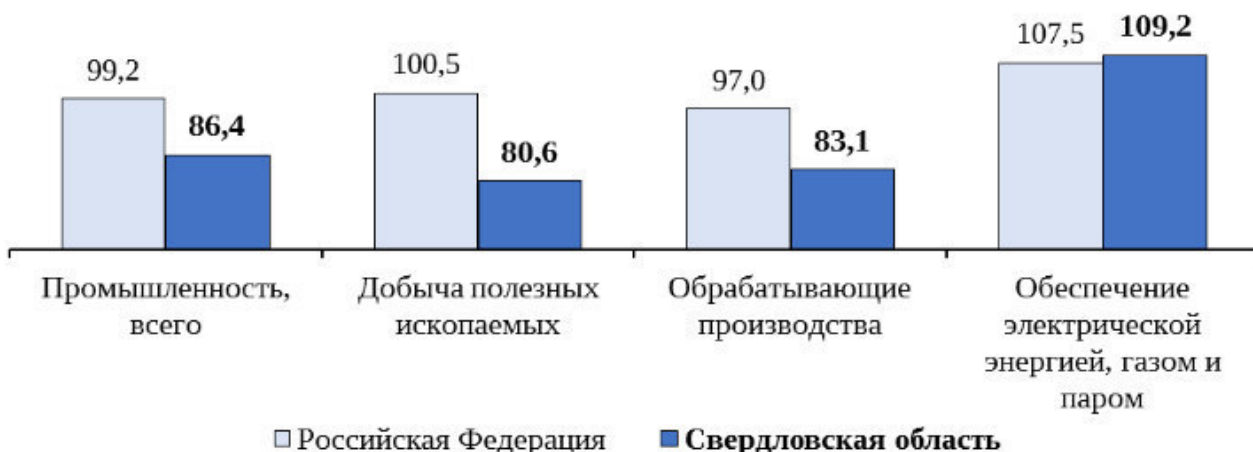


Рисунок 10 – Индексы производства по видам экономической деятельности в январе 2026 года, в % к январю 2025 года

Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств внесло производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (149,5% к уровню января 2025 года), деревообработка (102,4%).

Понижительная динамика производства в отдельных отраслях промышленности сложилась в январе 2026 года на фоне высоких темпов роста в январе 2025 года. Так, например, в январе 2026 года отмечено снижение производства компьютеров, электронных и оптических изделий (на 18,5% к уровню января 2025 года), а также в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 24,2%), при этом в январе 2025 года в этих отраслях наблюдался значительный опережающий рост (в 2,2 раза к уровню января 2024 года). Индекс производства лекарственных средств и медицинских материалов составил 82,3% к уровню января 2025 года, бумаги и бумажных изделий – 31,7% при значительном росте в январе 2025 года (в 1,8 и 2,9 раза соответственно).

В металлургическом производстве индекс производства составил 80,9% к уровню января 2025 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе 2026 года составил 298 млрд. рублей, или 92,7% к уровню января 2025 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 235,1 млрд. рублей, или 88,5% к уровню января 2025 года в действующих ценах,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 40,8 млрд. рублей, или 112,8%,
- добыча полезных ископаемых – 11,7 млрд. рублей, или 84,1%.

<sup>5</sup> Источник информации: <https://economy.midural.ru/presscenter/news/11924/>

## Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе 2026 года составил 27,2 млрд. рублей, или 86,5% к уровню января 2025 года в сопоставимых ценах.

### Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 483,1 тыс. кв. метров, или 142,7% к уровню января 2025 года.

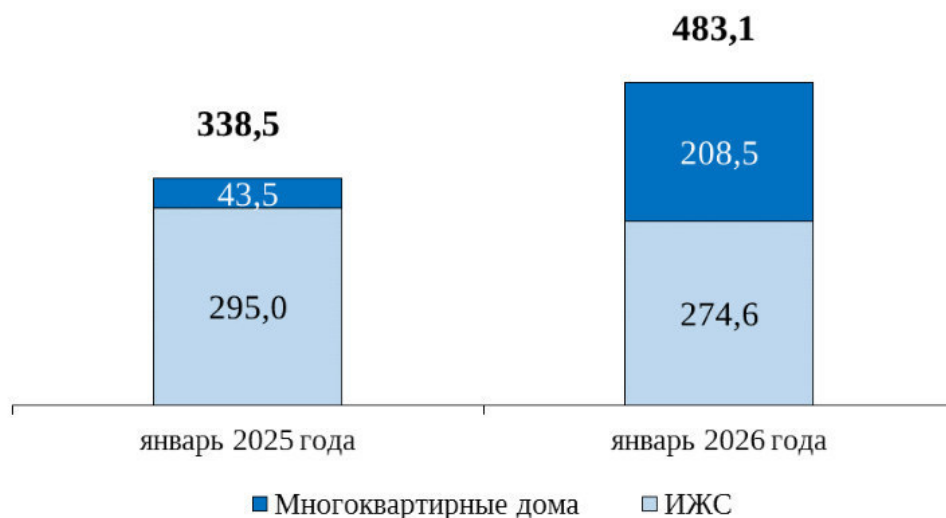


Рисунок 11 – Ввод жилья в Свердловской области, тыс. кв. метров

Индивидуальными застройщиками построено 274,6 тыс. кв. метров введенного жилья (56,8% от общего объема введенного жилья), или 93,1% к уровню января 2025 года.

### Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2026 года составил 501 млн. тонно-км, или 100,7% к уровню января 2025 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2026 года перевезено 2,2 млн. тонн грузов, или 96,5% к уровню января 2025 года.

### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе 2026 года составил, по данным Свердловскстата, 146,8 млрд. рублей, или 103,1% к уровню января 2025 года в сопоставимых ценах.

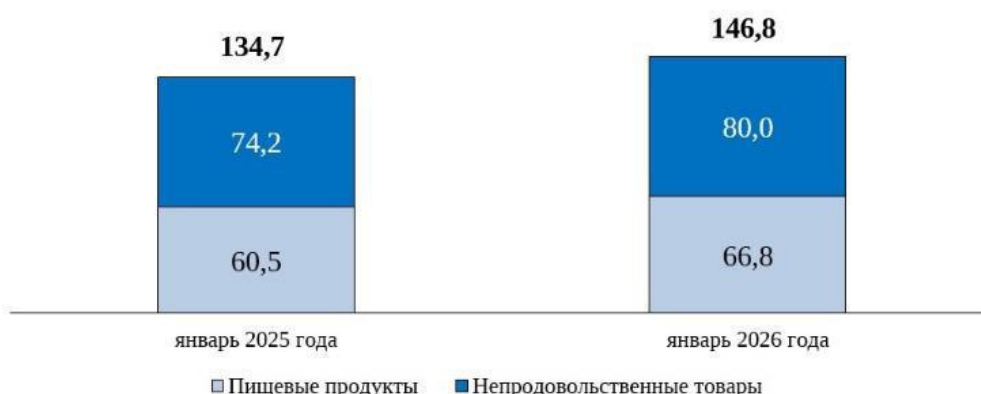


Рисунок 12 – Оборот розничной торговли Свердловской области, млрд. рублей

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 66,8 млрд. рублей, или 103,5% к уровню января 2025 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров – 80,0 млрд. рублей, или 102,8%.

Оборот общественного питания в январе 2026 года сложился в сумме 14,5 млрд. рублей, что составляет 119,4% к уровню января 2025 года в сопоставимых ценах.

### *Рынок труда*

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 февраля 2026 года составила 8497 человек (на 1 февраля 2025 года – 8035 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 февраля 2026 года составил 0,40%, что выше уровня аналогичного показателя на 1 февраля 2025 года (0,38%).

### *Сельское хозяйство*

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, по предварительным данным Свердловскстата, в январе – декабре 2025 года в фактических ценах составил 155,3 млрд. рублей, или 105,6% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах.

В январе – декабре 2025 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 1% к уровню января – декабря 2024 года, молока – на 2,1%, яиц – на 1,1%.

### *Инвестиции в основной капитал*

В январе – декабре 2025 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 919,4 млрд. рублей, или 92,8% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 82,5% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (758,8 млрд. рублей), или 103% к уровню января – декабря 2024 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 48%, или 364,6 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве химических веществ и химических продуктов – в 2,9 раза в действующих ценах к уровню января – декабря 2024 года, в производстве лекарственных средств и медицинских материалов – 1,5 раза, в деревообработке – 146%, в производстве электрического оборудования – 143%, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий и сфере водоснабжения – 141%, в сельском хозяйстве – 122%, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 117%.

### *Финансы*

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – декабре 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 635,7 млрд. рублей, или 102,8% к уровню января – декабря 2024 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – декабре 2025 года составила 775,2 млрд. рублей, или 114,3% к уровню января – декабря 2024 года.

В добыче полезных ископаемых прибыль прибыльных организаций выросла в 2,5 раза к уровню января – декабря 2024 года, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – в 2 раза, в производстве пищевых продуктов – в 1,7 раза, в производстве химических веществ и химических продуктов – в 1,5 раза, в производстве бумаги и бумажных изделий – на 43%, в транспортировке и хранении – на 40%, в строительстве – на 37%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром – на 27%.

## *Заработная плата*

В январе – декабре 2025 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 89 280 рублей (113,6% к уровню января –декабря 2024 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 103,2% к уровню января – декабря 2024 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 98 337 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в добыче полезных ископаемых, в металлургическом производстве, в производстве готовых металлических изделий и производстве прочих транспортных средств, не включенных в другие группировки (превышение среднеобластного значения на 23–48%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству напитков, по производству прочих готовых изделий, производству лекарственных средств и медицинских материалов (124% к уровню января – декабря 2024 года), по производству пищевых продуктов, производству бумаги и бумажных изделий, в сельском хозяйстве, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в водоснабжении и водоотведении, в транспортировке и хранении, в добыче полезных ископаемых, а также в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (порядка 116–120%).

**Вывод.** На основании анализа приведенной информации можно сделать вывод о том, что влияния социально-экономической и политической обстановки в РФ и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки не выявлено.

## **11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

- 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- 1) Застроенные земельные участки.
- 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- 1) Доходная недвижимость.
- 2) Условно доходная недвижимость.
- 3) Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) Уникальные объекты.
- 2) Редкие объекты.
- 3) Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) Активные рынки недвижимости.
- 2) Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) Незастроенные земельные участки.
- 2) Готовые объекты.
- 3) Не завершенные строительством объекты.
- 4) Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки – нежилые помещения – представляют собой доходную недвижимость, основной сегмент – рынок торговой недвижимости Свердловской области.

Объект оценки – земельные участки – относится к сегменту земельных участков под коммерческую застройку.

### 11.3 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ПО СОСТОЯНИЮ НА ФЕВРАЛЬ 2026 Г.<sup>6</sup>

#### Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 96 400 руб. за 1 кв.м, от 96 400 до 176 800 руб. за 1 кв.м и свыше 176 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

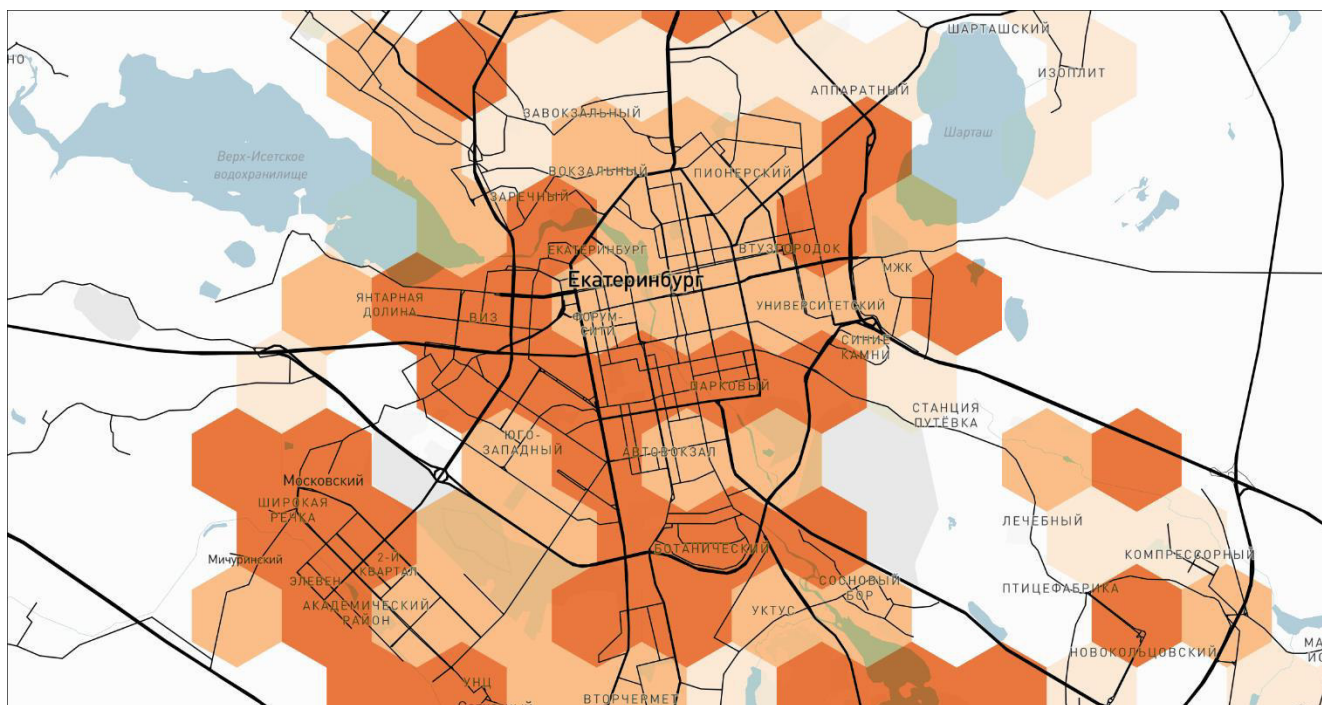


Рисунок 13 – Тепловая карта цен предложений

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилых объектов недвижимости Екатеринбурга в период январь 2026 - февраль 2026 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 3 100 до 314 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 209 900 руб., а среднее 194 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 48 900 руб. до 324 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 192 000 руб., среднее значение предложений 193 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Екатеринбурга составил от 4 600 руб. до 306 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 185 000 руб., а среднее значение находится на уровне 174 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 11 100 руб., максимальной 127 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 71 600 руб., а средняя цена предложения 70 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

<sup>6</sup> Источник: <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2026.02/>

**Таблица 16. – Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м**

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 100	144 000	209 900	194 500	250 000	314 200
Офисные	48 900	136 300	192 000	193 800	251 700	324 100
ПСН	4 600	108 400	185 000	174 900	250 000	306 400
Пром/склад	11 100	55 000	71 600	70 700	84 400	127 000

Далее представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Екатеринбурга зафиксирован в Академическом районе, медиана составила 250 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 143 300 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Екатеринбурга лидирует Академический район, медиана цены предложения в период январь 2026 - февраль 2026 составила 260 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Кировском районе города, медианное значение цены там составляет 103 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 250 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Орджоникидзевском районе, медиана находится на уровне 139 100 руб./кв.м с учетом НДС.

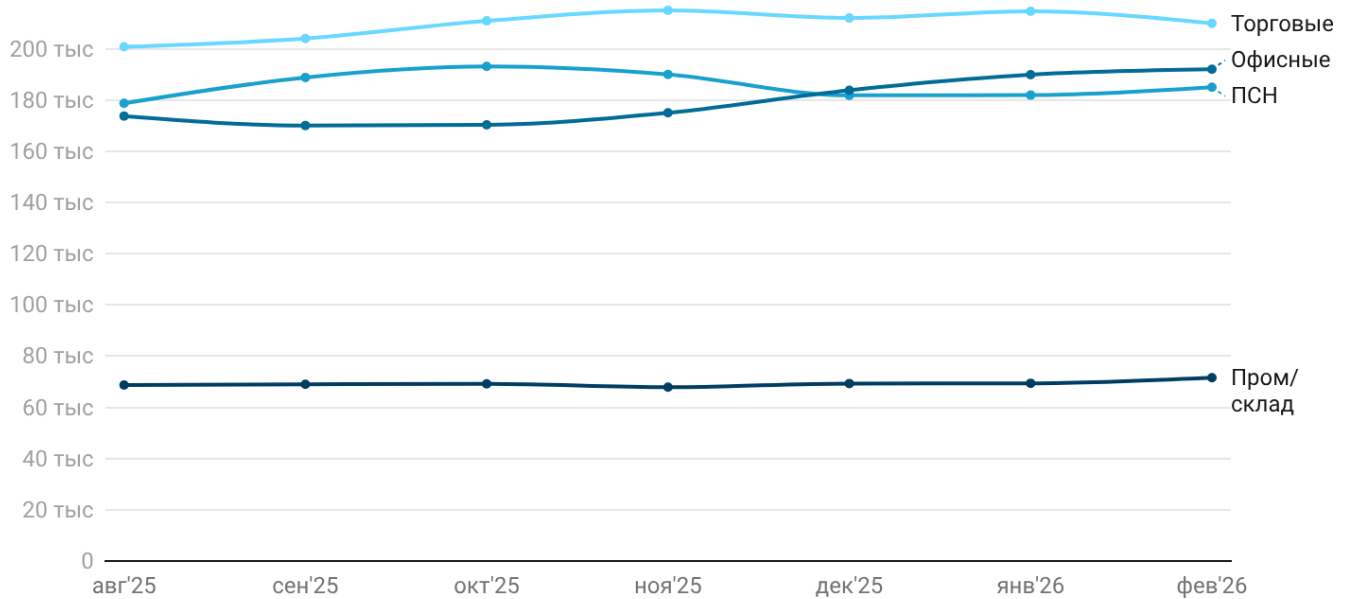
Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Октябрьском районе, медиана цены предложения на уровне 72 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 57 100 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Орджоникидзевском районе города.

**Таблица 17. – Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС**

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Академический	250 000	260 000	216 600	-
Верх-Исетский	213 000	157 500	200 600	-
Железнодорожный	143 300	113 600	142 200	-
Кировский	153 000	103 000	170 200	65 200
Ленинский	191 200	207 800	250 000	-
Октябрьский	204 700	250 000	173 500	72 000
Орджоникидзевский	198 000	157 500	139 100	57 100
Центр	174 100	187 300	159 300	-
Чкаловский	208 300	122 200	202 400	71 300

На рисунке ниже показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Екатеринбурга за прошедшие месяцы.

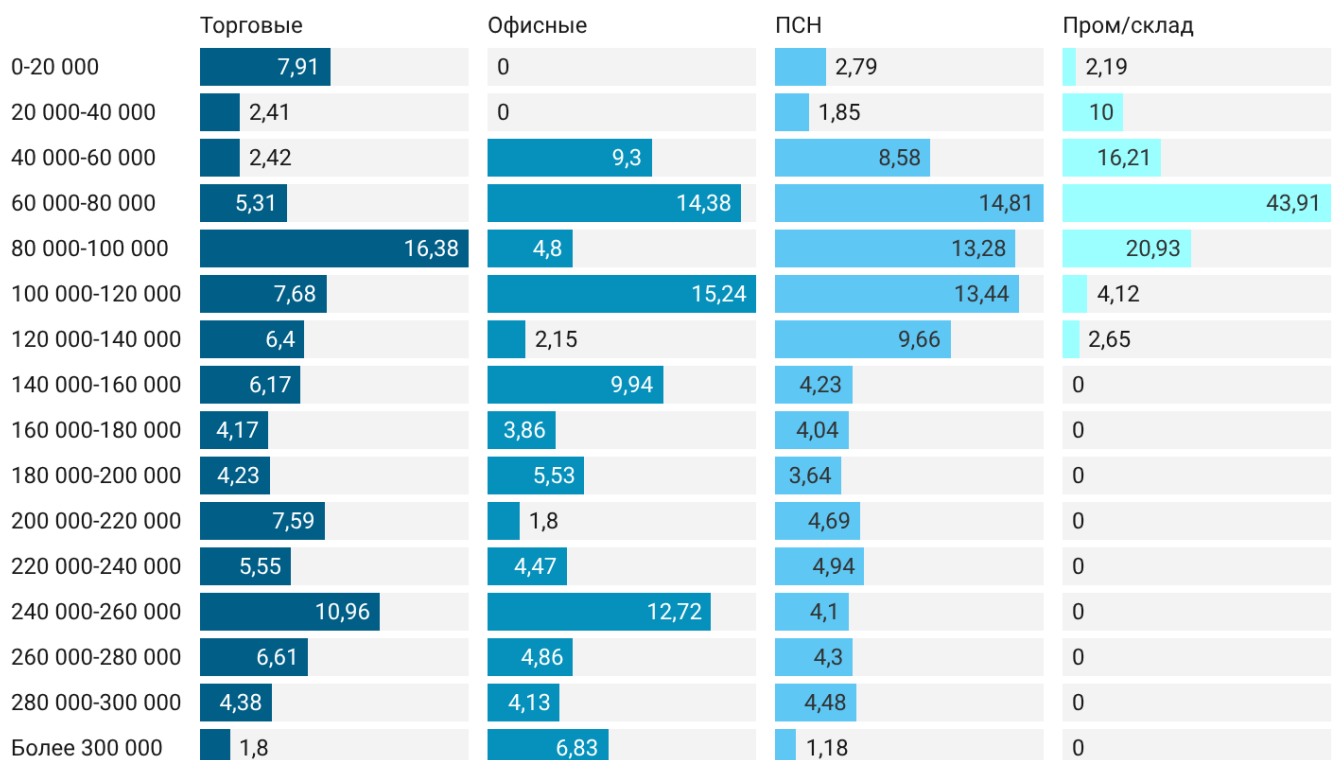
Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 200 800 до 215 000 руб./кв.м, с усредненным значением 209 600 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 170 000 до 192 000 руб./кв.м, со средним уровнем 179 242 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 178 700 до 193 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 185 614 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 67 900 до 71 600 руб./кв.м, со средней величиной 69 300 руб./кв.м.



**Рисунок 14 – Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС**

Далее на рисунке изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 80 000 – 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 120 000, помещения свободного назначения в диапазоне 60 000 – 80 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 60 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв.м.



**Рисунок 15 – Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %**

## Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок в локации до 8 300 руб. за 1 кв.м/год, от 8 300 до 12 800 руб. за 1 кв.м/год и свыше 12 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

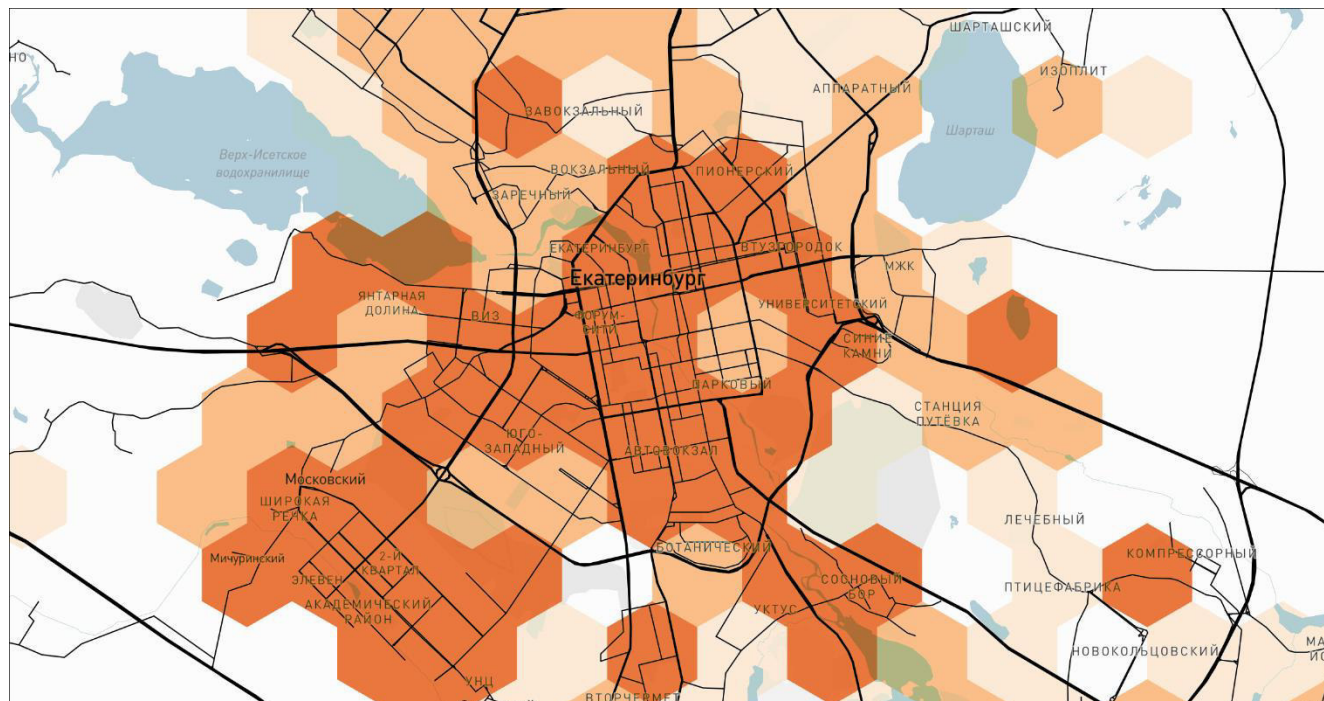


Рисунок 16 – Тепловая карта арендных ставок

В таблице далее приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Екатеринбурга в период январь 2026 - февраль 2026 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 7 100 до 36 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 18 000 руб., а среднее значение 18 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 500 руб. до 33 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 14 000 руб., среднее значение составило 14 500 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 3 700 руб. до 30 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 13 200 руб., а среднее значение составило 13 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 2 800 руб., максимальной 11 900 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 7 000 руб., средняя ставка аренды 6 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица 18. – Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	7 100	13 200	18 000	18 100	21 600	36 000
Офисные	5 500	10 700	14 000	14 500	18 000	33 600
ПСН	3 700	8 900	13 200	13 800	18 000	30 000
Пром/склад	2 800	5 100	7 000	6 900	8 500	11 900

В таблице ниже представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Чкаловском районе, медианное значение составило 19 800 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Октябрьском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 15 953 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует район Центр, медианный уровень ставки в период январь 2026 - февраль 2026 составил 15 785 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Железнодорожном районе города, медиана ставок там составляет 9 500 руб./кв.м/год без НДС.

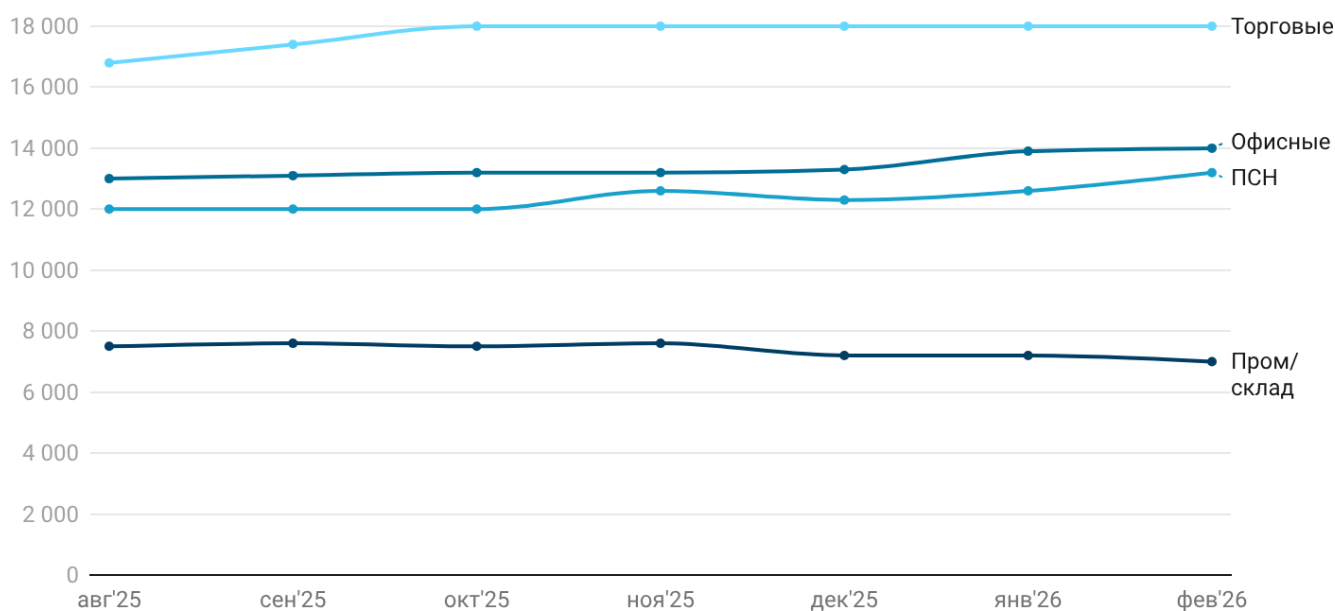
Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Академическом районе с медианной ставкой аренды 18 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Орджоникидзевском районе, медиана составила 10 000 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Ленинском районе, медианное значение находилось на уровне 8 197 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Верх-Исетском, Орджоникидзевском районах города.

**Таблица 19. – Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС**

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Академический	16 346	13 750	18 000	-
Верх-Исетский	18 000	12 213	14 778	6 000
Железнодорожный	16 473	9 500	10 584	7 000
Кировский	16 236	12 000	10 846	7 800
Ленинский	19 600	15 243	15 974	8 197
Октябрьский	15 953	14 400	13 992	6 675
Орджоникидзевский	18 000	10 452	10 000	6 000
Центр	18 500	15 785	14 700	6 698
Чкаловский	19 800	11 392	12 143	7 800

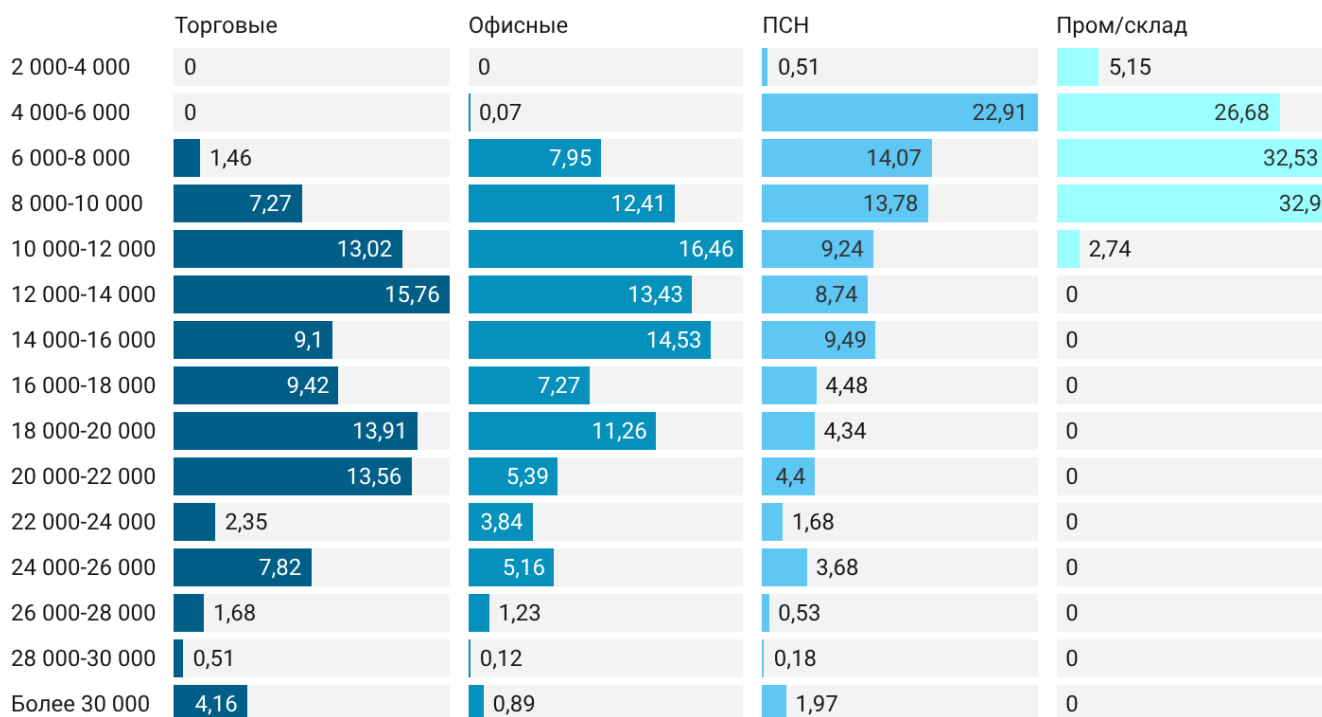
Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 16 800 до 18 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 17 742 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 13 000 до 14 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 13 385 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 12 000 до 13 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 12 385 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 7 000 до 7 600 руб./кв.м/год, со средней величиной 7 371 руб./кв.м/год.



**Рисунок 17 – Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС**

На рисунке далее приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 12 000 – 14 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 10 000 - 12 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.



**Рисунок 18 – Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %**

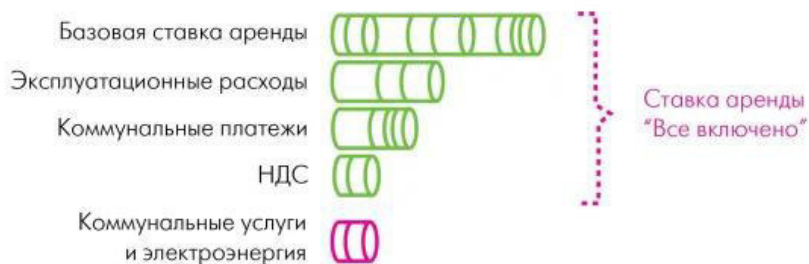
### 11.3.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Структура затрат при аренде офиса, торгового помещения складывается из многочисленных пунктов. Речь идёт о базовой ставке аренды, эксплуатационных расходах, НДС, оплате коммунальных услуг, депозите и авансе, отделке и дизайнерском проекте. При этом депозит, аванс,

отделка и дизайнерский проект – это разовые платежи при переезде. Основные платежи за аренду складываются из:

- 1) Базовая ставка аренды;
- 2) Эксплуатационные расходы;
- 3) НДС;
- 4) Коммунальные платежи.

Следует различать базовую ставку аренды и понятие арендных платежей в целом («all in», «всё включено»). При этом коммунальные услуги (электроэнергия, вода, отопление) – всегда за скобками «all in».



**Рисунок 19. – Структура расходов по оплате арендных платежей**

Чаще всего коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению в помещении. Но есть одно «но»: иногда они входят в эксплуатационные расходы, при этом электроэнергия всегда оплачивается только по факту. То, как это организовано, различается от здания к зданию, от собственника к собственнику. При этом собственник не имеет права продавать электроэнергию по завышенным тарифам: его цель компенсировать фактические суммы счетов от города.

При переезде у арендатора могут возникать затраты по следующим пунктам:

- 1) Депозит в размере 2-3 месяцев, который сохраняется на протяжении всей аренды и является гарантией исполнения обязательств по оплате арендных платежей, соблюдения правил пользования помещениями и условий договора.
- 2) Отделочные работы. Эти работы опционально могут быть выполнены собственником. Авансовый платеж, размер которого определяется на этапе переговоров, может исчисляться в размере от месяца до трех месяцев аренды. Аванс может быть больше, когда отделочные/ремонтные работы выполняет арендодатель. В этом случае средства на отделочные работы арендодатель частично берет из аванса. Кроме того, аванс — это дополнительная гарантия того, что арендатор не расторгнет договор и всё-таки заедет в помещение, так как собственник вкладывает серьезные средства в отделку помещений под конкретного арендатора.

Таким образом, единовременные платежи могут состоять от 3 до 12-15 месяцев аренды. Конечно, авансовая часть означает, что в дальнейшем арендатор не платит арендную плату в течение некоторого времени (соответственно размеру аванса).

### **Структура эксплуатационных расходов**

Формирование нового бюджета эксплуатационных расходов актуально в следующих случаях:

- 1) Собственник объекта недвижимости ищет подрядчиков и готовится к тендеру;
- 2) Арендатор проводит мониторинг рынка с целью оценить адекватность условий в своём текущем здании;
- 3) Новый финансовый год (для собственника).

Арендаторы не всегда детально интересуются данным бюджетом: как правило, его интересует конечная цена – аренда плюс эксплуатация. Однако часто в договоре аренды присутствует

пункт, где оговаривается, что собственник, девелопер, управляющая компания или арендодатель может повышать эксплуатационные расходы по своему усмотрению. Конечно, лучше обезопасить себя от подобной ситуации и договориться на какую-то понятную ставку индексации этих расходов. И вот в этой ситуации вопрос контроля эксплуатационных расходов становится актуальным для арендатора.

Эксплуатационные затраты – это затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости. Они обладают следующей структурой:

- 1) Административные расходы (включая службу ресепшн);
  - 2) Техническая эксплуатация всех инженерных систем и оборудования:
- Ежедневные осмотры;
  - Регламентные и планово-предупредительные работы;
  - Косметический ремонт здания;
  - Текущий ремонт систем, который включает:
    - кондиционирования и вентиляции;
    - лифтового хозяйства;
    - водоснабжения;
    - электросетей;
    - тепловых сетей;
    - канализации;
    - систем видеонаблюдения;
    - контроля доступа;
    - пожарной безопасности;
    - охранной сигнализации;
  - Уборка помещений и благоустройство территорий;
  - Обеспечение безопасности;
  - Вознаграждение УК;
  - Иные услуги в здании для пользователей объекта.

### **Бюджетирование эксплуатационных расходов**

Помимо перечисленных выше пунктов, связанных с эксплуатацией здания (помещений), в эксплуатационные расходы попадают и иные услуги, которые собственник может предоставлять для обеспечения комфорта пользователей объекта. Это может быть, например, предоставление бесплатного wi-fi в лобби, обустройство велопарковки или организация новогодних праздников.

В расходы на эксплуатацию помещений попадут налоги на недвижимость. Налог на имущество зависит от кадастровой стоимости помещений. Он является частью операционных расходов и перекладывается на арендатора пропорционально занимаемой площади. В среднем 20-30% операционных услуг составляет налог на имущество<sup>7</sup>. Хотя по факту любой арендодатель закладывает этот налог в ОПЕХ, отследить, какой процент от этой суммы пойдёт на уплату налогов, – невозможно.

Закладывая суммы, необходимые для уплаты налогов, именно в операционные расходы, а не в ставку аренды, арендодатель или собственник обеспечивает себе конкурентоспособную ставку. Базовая ставка аренды должна выглядеть для конечного потребителя максимально привлекательно, поэтому собственники ни в коем случае не будут добавлять в неё ничего лишнего. Стандартно, сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей и выставляется в виде фиксированной суммы. Как правило, это устраивает обе стороны: арендатор платит фиксированную сумму, не вникая в детали, а управляющая компания всегда может ориентироваться на определенные суммы, при которых избегает попадания в минус.

<sup>7</sup> Источник информации: <https://officenavigator.ru/blog/arenda-ofisa-i-nalogi/>

Важно отметить, что риелторы не разделяют понятие эксплуатационных и операционных расходов и поэтому в объявлениях может быть указано и то и другое понятие, при этом подразумевается одно и то же. Как следует из приведенного описания в состав расходов на содержание помещений, которые покрываются сверх арендной ставки входят все текущие расходы по эксплуатации помещений, ремонт, вознаграждение управляющей компании, налоги (платежи) на недвижимость. Сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей.

### 11.3.2 Локальный рынок коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга Свердловской области

По результатам анализа информации, имеющейся в общем доступе, Оценщик сделал вывод, что обзор рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости независимыми аналитиками представлен в разрезе типовых усредненных объектов по городу в целом или по округам, и поэтому Оценщик вынужден был проводить дальнейшее исследование и выявлять текущие ценовые параметры предложений рассматриваемой недвижимости самостоятельно.

При этом в качестве объектов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки рассматривались предложения по продаже нежилых отдельно стоящих зданий и встроенных помещений коммерческого (свободного) назначения, с учетом следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Екатеринбурге Свердловской области;
- *Тип объекта* – встроенные помещения коммерческого (свободного) назначения;
- Из выборки были исключены объекты с экстремальным значением стоимости.

При этом в качестве объектов рассматривались сдаваемые в аренду помещения коммерческого (свободного) назначения, с учетом следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Екатеринбурге Свердловской области;
- *Тип объекта* – встроенные помещения коммерческого (свободного) назначения;
- Имеется информация о составе арендной ставки;
- Из выборки были исключены объекты с экстремальным значением стоимости.

Далее представлены выборки предложений подобных объектов, выявленных Оценщиком на дату оценки.

**Таблица 20. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 41	588,5	77 000 000	130 841	<p>«Свобода Residence»: комфорт и престиж в центре Екатеринбурга.</p> <p>Преимущества уникального проекта «Свобода Residence»:</p> <p>Расположенный в самом сердце города Екатеринбург, проект «Свобода Residence» представляет собой флагманский объект Уральского строительного холдинга «Атом». Комплекс объединяет элегантные апартаменты переменной этажности, создавая уникальную городскую среду на улице Радищева, отличающуюся европейской эстетикой и высоким уровнем комфорта.</p> <p>Основные характеристики «Свобода Residence»:</p> <p>Общая площадь комплекс апартаментов переменной этажности составляет 40 648,6 м2, в состав комплекса входит 312 апартаментов и 2850 м2 коммерческой недвижимости.</p> <p>Характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Площадь - 588,5 м2;</li> <li>- Помещение на -1 этаже;</li> </ul> <p>- Заключен долгосрочный договор аренды на 5 лет до сентября 2029 г.;</p> <p>- Помещение имеет две отдельные входные группы: ул. Радищева и ул. Шейнкмана;</p> <p>- На объекте выполнен ремонт по дизайн проекту с использованием современных материалов;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Высокий пешеходный и автомобильный трафик;</li> <li>- Максимальная транспортная доступность;</li> <li>- Эл. мощность 60 кВт;</li> </ul> <p>- Высота потолка 3,5-4 м (от пола, до плиты перекрытия);</p> <p>- Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование.</p> <p>Условия покупки:</p> <p>Стоимость объекта - 77 000 000 руб. в том числе НДС %;</p> <p>Собственник помещение - Общество с ограниченной ответственностью;</p> <p>Арендатор – Кальян-Бар «Ахинея»;</p> <p>Индексация – со 2 (Второго) года на 10 % к советуемому месяцу предыдущего года;</p> <p>Коммунальные платежи оплачиваться дополнительно.</p> <p>По всем вопросам набирайте специалистам отдела продаж.</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAA</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
2	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 42	237,5	25 000 000	105 263	<p>Продается помещение в центре города</p> <p>Основные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Общая площадь: 240 кв. м.</li> <li>· Право: Собственность.</li> </ul> <p>· Текущий оператор: Бар «El-Paso» (возможна покупка бизнеса «под ключ»).</p> <p>· Состояние: Оснащено для деятельности общественного</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_bar_restoran_7660003277?context=H4slAAAAAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_bar_restoran_7660003277?context=H4slAAAAAAAA</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>питания.</p> <p>Ключевые характеристики и преимущества:</p> <p>1. Расположение и инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Центр города с высоким пешеходным трафиком и туристической активностью.</li> <li>· Два входа: парадный с улицы и технический для разгрузки.</li> <li>· Цокольный этаж офисного здания.</li> </ul> <p>2. Физические параметры и оснащение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· На данный момент произведено зонирование: обеденная зона, барная стойка, зона развлечений.</li> <li>· Коммуникации: все необходимые инженерные сети подключены.</li> </ul> <p>Инвестиционная привлекательность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Помещение расположено на первой линии в центре города, плотный пешеходный и туристический трафик.</li> <li>· Помещение распланировано под общепит, так как действующий оператор - Бар.</li> <li>· Возможно купить действующий бизнес с полным оборудованием.</li> <li>· Ориентировочный срок окупаемости 7-8 лет.</li> </ul> <p>ID объекта в нашей базе: 7334</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_513_m2_v_tsentre_4855794303?context=H4siAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitjOjA7czoxOjJ4JitjOjE2OjJWb2YxQ2pzSnlWUjRuNmRyJit9oZMCnD8AA">wFXAKj_YTozOntzOjEyOjJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitjOjA7czoxOjJ4JitjOjE2OjJWb2YxQ2pzSnlWUjRuNmRyJit9oZMCnD8AA</a> AAA		
3	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 12	513	73 500 000	143 275	<p>Продается офис площадью 513 кв.м (весь 4й этаж) в бизнес-центре Кольцо Екатерины по ул. Радищева, 12 в самом центре города Екатеринбурга.</p> <p>Комплекс зданий Кольцо Екатерины расположен в самом центре города Екатеринбурга.</p> <p>Бизнес-центр занимает в нем первые пять этажей с отдельными входами с улиц Радищева и Вайнера.</p> <p>Отличная транспортная доступность для всех видов транспорта.</p> <p>Рядом метро - станция Площадь 1905 года .</p> <p>Банковские и административные учреждения.</p> <p>Большой пешеходный трафик по ул. Вайнера.</p> <p>В здании БЦ Кольцо Екатерины большое количество офисов различных услуг, что также постоянно привлекает посетителей.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- качественная отделка мест общего пользования</li> <li>- 4-й этаж</li> <li>- общая площадь - 513м2</li> <li>- лифт</li> <li>- охрана на входе</li> <li>- телефон, интернет</li> <li>- разводка по рабочим местам электрики и связи</li> <li>- кондиционирование</li> <li>- напротив через подземный переход ТЦ Гринвич с большим выбором кафе, подземной парковкой до 4-5 часов и наземной до 8 часов</li> <li>- помещение сдано в аренду одному арендатору</li> </ul>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_513_m2_v_tsentre_4855794303?context=H4siAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitjOjA7czoxOjJ4JitjOjE2OjJWb2YxQ2pzSnlWUjRuNmRyJit9oZMCnD8AA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_513_m2_v_tsentre_4855794303?context=H4siAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitjOjA7czoxOjJ4JitjOjE2OjJWb2YxQ2pzSnlWUjRuNmRyJit9oZMCnD8AA</a> AA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (офисное).

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					- доходность - 8,5 лет без учета индексации ID объекта в нашей базе: 560			
4	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 6А	104	16 650 000	160 096	Продажа готового арендного бизнеса (ГАБ) Офисное помещение в самом Центре Города; Офис 104 кв.м. - поделен на два полностью одинаковых кабинета по 52 кв.м.; Расположение - Бизнес-Центр "Суворов"; 3-4 минуты пешком от станции Геологическая; Напротив ТЦ Гринвич; В данный момент два арендатора;	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_104_m_7817933758?context=H4slAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_104_m_7817933758?context=H4slAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (офисное).
5	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Вайнера, 8	180	64 380 000	357 667	Собственник ! Перекресток пр.Ленина- ул.Вайнера. Самое проходное место в Екатеринбурге . Первый этаж , отдельный вход , высокие потолки. Парковка рядом. Электричество 50кВт. В самом центре Екатеринбурга ,напротив ТЦ Пассажа, огромный пешеходный и автомобильны трафик . Остановки общественного транспорта , 5мин метро. Арендатор ALOE.	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4783824019?context=H4slAAAAAAAAA_wFXAKj_YToxOntzOjEYoiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJCbUVhb2UxOWJiWjF0XbWYzlit9OPFyIFcAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4783824019?context=H4slAAAAAAAAA_wFXAKj_YToxOntzOjEYoiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJCbUVhb2UxOWJiWjF0XbWYzlit9OPFyIFcAAAA</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
6	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25	1314	184 500 000	140 411	Вход с 1 этажа - отдельная входная группа с холлом, основное помещение подвал - правильной прямоугольной формы с вытяжками под общепит, в топовой локации с лучшим трафиком в отдельно стоящей 2 эт. галерее - самый центр Екатеринбурга , Рядом ТРЦ Гринвич , Тихвин, деловые офисы, вип бутики, деловые центры •Площадь: 1 314 м <sup>2</sup> •Арендатор: есть( Руки вверх) •Договор: до 21.11.2029 •Арендный поток: 481 500 руб./мес •Цена за м <sup>2</sup> : 140 800 руб •Годовой доход: 5 778 000 руб •Доходность можно увеличить в 2 раза •Формат: ночной клуб, концертная площадка, event-проект, в дальнейшем может быть свободного назначения Планировки помещений по запросу •Включены поэтажные планы БТИ •Функциональные зоны:	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1314_m_7889095665">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1314_m_7889095665</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<ul style="list-style-type: none"> <li>•• залы</li> <li>•• барные зоны</li> <li>•• кухни</li> <li>•• технические помещения</li> <li>•• входные группы</li> <li>• Планировки подходят под ресторан, подходят под клуб, подходят под шоурум, подходят под галерею, подходят под свободное назначение</li> <li>• подходят под офисное помещение</li> <li>• Инвестиционные преимущества</li> <li>•• Центр города вип на 1 линии с местами парковок</li> <li>•• Арендный поток</li> <li>•• Зарегистрированные договоры</li> <li>•• Ликвидная площадь</li> <li>•• Высокий потенциал роста стоимости</li> <li>•• Возможность ребрендинга и репрофилирования</li> </ul> <p>Эта недвижимость всегда останется ликвидной, это сейф ваших сбережений и статуса.</p> <p>Объект под инвестора, который понимает ценность центральной локации и потенциал роста ставки. Подходит для портфельного инвестирования. Приглашаем на встречу для детального обсуждения - готовы рассмотреть ваши предложения!</p> <p style="text-align: center;">Звоните!</p>			
7	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	390,5	48 000 000	122 919	<p>ПРЕДЛАГАЕТСЯ В ПРОДАЖУ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 390,5 кв. м.</p> <p>Без комиссии для покупателей.</p> <p>РАСПОЛОЖЕНИЕ: все виды транспорта  М Геологическая - 8 минут пешком  М 1905 года - 12 минут пешком</p> <p>ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-помещение расположено на втором этаже отдельно стоящего, здания, Торговая Галерея Арбатский</li> <li>-развитая инфраструктура: центр деловой активности, много БЦ и жилых застроек, магазинов</li> <li>-высокий пешеходный и автомобильный трафик</li> <li>-первая линия</li> <li>-общая площадь 390,5 кв м</li> <li>-вентиляция: приточно-вытяжная;</li> <li>-коммуникации центральные</li> <li>-разрешенная мощность 50 КВт.</li> <li>-высота потолков 3 м</li> </ul> <p>перегородки внутри можно убрать</p> <p>в настоящее время помещение сдано арендаторам, несет стабильный доход.</p> <p>НАЗНАЧЕНИЕ: Подойдет под выставочный зал, офис</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4slAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjI1SjZucE1c1dFTXE0ZzdQlit9nsJojj8AAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4slAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjI1SjZucE1c1dFTXE0ZzdQlit9nsJojj8AAA</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					компании, шоурум, услуги, магазин. СТОИМОСТЬ: 48 000 000 рублей.			
8	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Хохрякова, 72	245,70	55 050 000	224 054	<p>ПРЕДЛАГАЕТСЯ в ПОКУПКУ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 245. 7 кв. м. , расположенного в центральной части города Ленинского района, вблизи пересечения улиц Хохрякова Куйбышева, на первом этаже административного здания, в самом эпицентре пешеходного трафика. В помещении есть арендатор караокебар "Ля Мажор";</p> <p>Без комиссии для ПОКУПАТЕЛЯ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- развитая инфраструктура, рядом находятся: клубные жилые дома, отдел ЗАГС, полиция, деловые центры, кафе/рестораны, магазины, большое количество коммерческих и государственных организаций;</li> <li>- транспортная доступность: рядом находится остановка автобуса (46 "Сакко и Ванцетти") маршрутное такси, трамвай, станция метро "Геологическая " в 5 минутах ходьбы (ближайший вход в ТЦ Гринвич);</li> <li>- этаж 1/общее количество этажей 15, над объектом расположены коммерческие помещения;</li> <li>- 2 отдельных входа со стороны улицы Радищева;</li> <li>- помещение полностью готово к работе, сделан качественный ремонт: стены-обои под покраску, на полу керамогранит, потолок натяжной местами из гипсокартона, хорошее освещение;</li> <li>- два санузла, 5 мокрых точек;</li> <li>- высота потолков 2. 7м;</li> <li>- приточно-вытяжная вентиляция с климат контролем;</li> <li>- электрическая мощность 30 кВт. ;</li> <li>- парковка бесплатная со стороны улицы Хохрякова;</li> </ul>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_na_trafike_77932_58754">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_na_trafike_77932_58754</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>105 263</b>				
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>357 667</b>				
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>173 066</b>				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 105 263 – 357 667 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов.

**Таблица 21. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 10	217,00	390 600	21 600	<p>Предлагается в аренду торговое помещение в самом центре города, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул.Радищева д.10.</p> <p>Характеристики объекта: Общая площадь: 217 кв.м. Первый этаж. Отдельный вход с Радищева.</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/radischeva_10_311094_1953">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/radischeva_10_311094_1953</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>Запасной вход со двора. Отделка под ресторан. Открытая планировка. Электрическая мощность: 50 кВт. Приточно - вытяжная вентиляция, система пожарной безопасности. Высота потолков 3 м. Инфраструктура: Центр города, высокий пешеходный и автомобильный трафик, пересечение Радищева - Вайнера. Удобная транспортная развязка, остановка всех видов общественного транспорта рядом. Финансовые условия: Стоимость аренды - 1800 руб. за кв.( 390 600 руб. за все). Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.</p>			
2	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Вайнера, 60	177	270 000	18 305	<p>Сдается в аренду помещение, очень высокий пешеходный трафик. План базовый, некоторых перегородок по факту нет Мощность по документам 11,7 кВт Депозит за 1 месяц, ежегодная индексация 10% в одностороннем порядке</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_177_m_7514300782?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_177_m_7514300782?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
3	Свердловская обл., Екатеринбург, Московская ул., 77	145	217 500	18 000	<p>Объект N 194710. Сдам офис в офисно-жилом комплексе "Москва", расположенном в центре города. Рядом много жилых домов, много общественного транспорта. В пешей доступности ТРЦ "Гринвич", исторический центр, площадь 1905 года. Парковка снаружи стихийная. Сделан качественный ремонт. Панорамное остекление, высота потолка до перекрытия 3 м, установлен потолок грильято. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Собственник ИП. На все вопросы отвечу по телефону. Без комиссии для арендаторов!</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_prostranstvo_7636579165?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_prostranstvo_7636579165?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (офисный объект).
4	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 90	650,00	1 200 000	22 154	<p>Центр жилого района, огромный трафик! Сдается универсальное помещение, расположенное на первом этаже в ЖК Москва (перекресток Куйбышева/Шейнкмана). Парадная входная группа с улицы Куйбышева. Всего три отдельных входа + дебаркадер для разгрузки. Красивое панорамное остекление! Помещение очень светлое.</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_7997752645?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_7997752645?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>Дорогой ремонт. Площадь основного помещения — 610 кв. м. Место разгрузки — 45 кв. м.</p> <p>Идеально подойдет под офис продаж, IT-офис (пространство open space, достаточно мощности электросети), шоурум (техники/оборудования, тканей), ресторан и др.</p> <p>На данный момент подготовлено под ресторанный бизнес: мощная приточно-вытяжная вентиляция (4 отдельных вентканала выходят на кровлю дома), 100 кВт. Раньше здесь располагались итальянский ресторан Fratelli, позже — Своя Компания. Кухня полностью оснащена профессиональным оборудованием. Есть мебель под ресторанный бизнес. Все, что видите на фотографиях, остается и входит в стоимость аренды (по запросу можем вывезти).</p> <p>Помещение освобождено, ждет своего арендатора! Звоните, расскажу подробнее, проведу показ.</p>	<p><a href="#">EfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA</a></p>		
5	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 27	269,50	943 250	42 000	<p>Аренда ЦЕНТР (рядом дорогие жилые дома) ул Радищева, 27. Площадь - 269,5 кв.м, (1-2 этаж) Отдельный вход Первый этаж 123 кв.м Второй этаж 117,4 кв.м</p> <p>* Витражное остекление * Есть второй выход * Потолки 3 м</p> <p>* 120 квт электричества * Сан узел на каждом этаже * Парковка перед помещением * Хороший автотрафик</p> <p>Дорогой, современный Торговый Центр Может подойти под форматы: Офис, Банк, Стоматологию, Ресторан, Мед центр, салон красоты и т д цена 4000- 3500рм2 + ком расх и прочие платежи. Договор с собственником. Звоните!! ключи у меня Наталья Владимировна</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ofis_obschepit_269.5_m_na_1_-2et_7750300536?context=H4sIAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ofis_obschepit_269.5_m_na_1_-2et_7750300536?context=H4sIAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA</a></p>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
6	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 72	261,10	390 000	17 924	<p>Сдам помещение свободного назначения с отдельным входом. Витражное остекление. Место под вывеску. Коммунальные услуги оплачиваются сверх арендной платы.</p> <p>Арендные каникулы. НДС не включен в стоимость аренды (упрощенная система налогообложения с уплатой НДС 5%). Договор аренды напрямую с собственником.</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniy_a_261.1_m_7797870951?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniy_a_261.1_m_7797870951?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA</a></p>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
7	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 8 Марта, 19А	165,00	350 000	25 455	Сдаётся помещение общепита, возможно перепрофилирование. ХВС/Центральная канализация/электричество/два выхода/ Утеплённый пристрой 60 м2 Панорамные окна, двухконтурная система вентиляции с выводом на крышу, кондиционер, пол плитка, стены лакированные панели. ку оплачиваются по счётчикам отдельно возможен долгосрочный договор комиссия агента 15%	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_7922372299?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_7922372299?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>17 924</b>				
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>42 000</b>				
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>23 634</b>				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от объекта оценки, предлагаются по ставкам 17 924 – 42 000 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

### 11.3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке торговой недвижимости

Ценообразующие факторы и степень влияния фактора (вес фактора) приводятся в таблице ниже:

**Таблица 22. – Ценообразующие факторы и вес фактора для торговых площадей**

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Этаж расположения	0,06
5	Близость к остановкам общественного транспорта / метро	0,06
6	Пешеходный трафик	0,06
7	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,05
8	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Физическое состояние объекта	0,04
11	Материал стен	0,03
12	Тип площади (класс (группа) объектов)	0,03
13	Тип объекта (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)	0,03
14	Наличие охраны	0,02
15	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты и подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки, если аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

### 11.3.4 Прогнозы и выводы

Как видно из проведенного анализа:

- объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 105 263 – 357 667 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов;
- объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по ставкам 17 924 – 42 000 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость/арендную ставку объекта торгового назначения, являются:

- тип объекта коммерческой недвижимости;
- местоположение;
- общая площадь;
- физическое состояние объекта;
- состояние отделки;
- наличие инженерных коммуникаций;
- материал стен;
- наличие отдельного входа;
- этаж расположения;
- наличие движимого имущества, несвязанного с недвижимостью.

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)**

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

### **12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества**

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» процесс оценки включает следующие действия:

1. 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) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

В соответствии с п. 10-13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, со-

ответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.

Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, проводится сбор и анализ технической, рыночной, юридической, бухгалтерской, финансовой и другой информации, достаточной для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от Объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

В соответствии с п. 1-3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», а также Стандартами и правилами СРО, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

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 оценщик учитывает специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

## Сравнительный подход

Определение подхода к оценке приведено в соответствии с п. 4-9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права,
  - ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

В рамках количественных методов сравнительного подхода можно выделить два метода, наиболее часто используемых для оценки объектов недвижимости:

- метод количественных корректировок (сравнения продаж);
- метод регрессионного анализа.

При применении метода количественных 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.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости.

Основополагающим принципом методов сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке аналогичных объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод количественных корректировок является наиболее прямым и систематическим подходом к определению искомой стоимости.

Методы сравнительного подхода не применимы для оценки уникальных объектов, по которым отсутствует информация о ценах сделок и (или) предложений на рынке.

### **Доходный подход**

В соответствии с п. 11-16, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- анализ потенциального валового дохода, на основе анализа информации о доходах на аналогичных объектах;
- расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта или недоиспользования имеющихся производственных мощностей;
- расчет операционных (эксплуатации) расходов, исходя из анализа фактических издержек по содержанию объекта оценки или типичных издержек на содержание аналогичных объектов;
- чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» в рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться следующими методами:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

### Метод прямой капитализации

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 по формуле:

$$PC_{ПК}^{OO} = \frac{ЧОД_{год}^{OO}}{СК_{РД}}$$

где:  $PC_{ПК}^{OO}$  - рыночная стоимость Объекта оценки, в рамках доходного подхода с использованием метода прямой капитализации, руб.;

$ЧОД_{год}^{OO}$  - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$СК_{РД}$  - ставка капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, %.

Формула определения ставки капитализации, в рамках метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$СК_{РД} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_{год}^{OAi}}{C_{OAi}} \times 100\%}{n},$$

где:  $ЧОД_{год}^{OAi}$  - чистый операционный доход i-го объекта-аналога за год, руб.;

$C_{OAi}$  - стоимость продажи i-го объекта-аналога, руб.;

n – количество объектов в выборке, шт.

Основные условия применения метода прямой капитализации:

- объект недвижимости относится к объектам коммерческого назначения;
- предполагается, что будущие денежные потоки не будут существенно отличаться от текущих денежных потоков;
- объект недвижимости не требует капитальных вложений для эффективного функционирования (капитальный ремонт, реперофилитрование и т.п.);
- на рынке, в сегменте оцениваемого объекта недвижимости, имеется информация, позволяющая обосновать размер ставки капитализации, основанной на соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

### Метод капитализации по расчетным моделям

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется по следующей формуле:

$$PC_{КРМ}^{OO} = \frac{ЧОД_{год}^{OO}}{СК_{РМ}}, \text{ где:}$$

$PC_{КРМ}^{OO}$  - рыночная стоимость Объекта оценки, в рамках доходного подхода с использованием метода капитализации по расчетным моделям, руб.;

$ЧОД_{год}^{OO}$  - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$СК_{РМ}$  - ставка капитализации, конструируемая на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем, %.

Ставка капитализации, в рамках метода капитализации по расчетным моделям, определяется с использованием следующих методов:

- метод кумулятивного построения;
- метод связанных инвестиций.

#### Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом корректировки на степень риска их получения. Общая формула данного метода выглядит следующим образом:

$$PC_{\text{ДДП}}^{\text{ОО}} = \sum_{t=1}^n \frac{ДП_t}{(1 + СД_t)^t} + \frac{ОС}{(1 + СД_t)^n}, \text{ где:}$$

$PC_{\text{ДДП}}^{\text{ОО}}$  - рыночная стоимость объекта недвижимости, в рамках доходного подхода, руб.;

$ДП_t$  - денежный поток периода  $t$ ;

$СД_t$  - ставка дисконтирования, соответствующая периоду  $t$ ;

$ОС$  - остаточная стоимость, или стоимость реверсии;

$n$  - количество периодов, по которым возникают денежные потоки.

Основные условия применения метода ДДП:

- объект недвижимости относится к объектам коммерческого назначения;
- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков;
- объект недвижимости требует капитальных вложений для эффективного функционирования (капитальный ремонт, перепрофилирование и т.п.);
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости.

#### **Методология затратного подхода**

В соответствии с п. 24-32, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» 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. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости

объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом из-

нос и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ.

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Базовая формула расчета рыночной стоимости затратным подходом имеет вид:

$$MV = P * (1 - I_{\text{накопл}}), \text{ где:}$$

*MV* – рыночная стоимость, руб.;

*P* – затраты на воспроизводство имущества, руб.;

*I<sub>накопл</sub>* – накопленный износ и устаревания, %.

Износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства. Износ подразделяется на физический, функциональное и внешнее устаревания. Указанные виды износа имеют общие черты: отражают утрату производственно-эксплуатационных качеств и снижение потребительной стоимости имущества.

Общий (накопленный) износ определялся по формуле:

, где

*I<sub>накопл</sub>* – накопленный износ и устаревания, %;

*I<sub>физический</sub>* – физический износ, %;

*I<sub>функциональный</sub>* – функциональное устаревание, %;

*I<sub>внешний</sub>* – внешнее устаревание, %.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Функциональное (моральное) устаревание объекта определяется техническим, технологическим и экономическим устареванием Объекта оценки по сравнению с современными моделями.

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения и ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству.

### **Обобщение полученных результатов**

Каждый из этих описанных подходов может привести к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

При обобщении результатов расчетов стоимости, прежде всего, анализируется тип, качество, обширность исходных данных по Объекту оценки, использованных в расчетах применительно к каждому из подходов к оценке, на основании которых проводился расчет.

Следующим существенным фактором, на основании которого при обобщении результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки. Результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент. Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки рассчитывается как средневзвешенное значение результатов, полученных в рамках подходов.

## **12.2    ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **Выбор подходов и методов при оценке объекта оценки**

Выбор конкретного подхода к оценке и методов расчета в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого имущества.

### **Выбор подходов и методов при определении рыночной стоимости объекта оценки**

**Затратный подход** в данном случае **не применяется** при оценке объекта оценки, так как затраты, связанные с замещением аналогичного объекта, не отражают реальной стоимости объекта на рынке объектов коммерческого назначения.

Объект представляет собой объект коммерческого (торгового) назначения. 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. Затратный подход не рекомендуется применять при оценке встроенных помещений.

На рынке продажи и аренды в г. Екатеринбурге аналогичных объектов коммерческого (торгового) назначения присутствует достаточное количество объектов. Объект оценки не относится к недвижимости специального назначения, применение затратного подхода является нецелесообразным.

**Сравнительный подход применяется** для определения стоимости объекта оценки. В качестве объектов сравнения выбираются аналогичные объекты коммерческого (свободного) назначения, сопоставимые с оцениваемым по своим характеристикам (местоположение, физическое состояние и т. д.).

**Доходный подход также применяется** для определения стоимости объекта оценки. Проведенный Оценщиком анализ рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга показал, что есть все возможности для проведения расчетов рыночной стоимости методами доходного подхода. Применяется метод прямой капитализации, так как в распоряжении оценщика имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости.

**Вывод:** Оценка единого объекта недвижимости проводилась сравнительным и доходным подходами. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации.

## **13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

Согласно выбранной методологии оценки расчет рыночной стоимости объекта недвижимости производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

В соответствии с п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

#### **13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

В соответствии с п. 10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы внести меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов (например, наличие и состав инженерных коммуникаций и пр.), так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки было произведено 2 этапа анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

По итогам данного этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.2 (Таблица 20. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения).

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Екатеринбурге Свердловской области;
- *Тип объекта* - отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (свободного) назначения;
- *Общая площадь* – в качестве аналогов использовались объекты площадью от 190,00 кв.м.

В результате было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

В расчетных таблицах далее приведено описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки. Расчет производился методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что по характеристике «состояние помещений», «наличие коммуникаций» приведенные данные могут отличаться от указанных в тексте объявлений. Это обусловлено тем, что при наличии фотографий в тексте объявления данный параметр определялся как соответствие или несоответствие характеристики исследуемым объектам недвижимости.

Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой продавцом или покупателем объекта-аналога. В случае если продавец объекта-аналога не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в предлагаемую к продаже цену аналога.

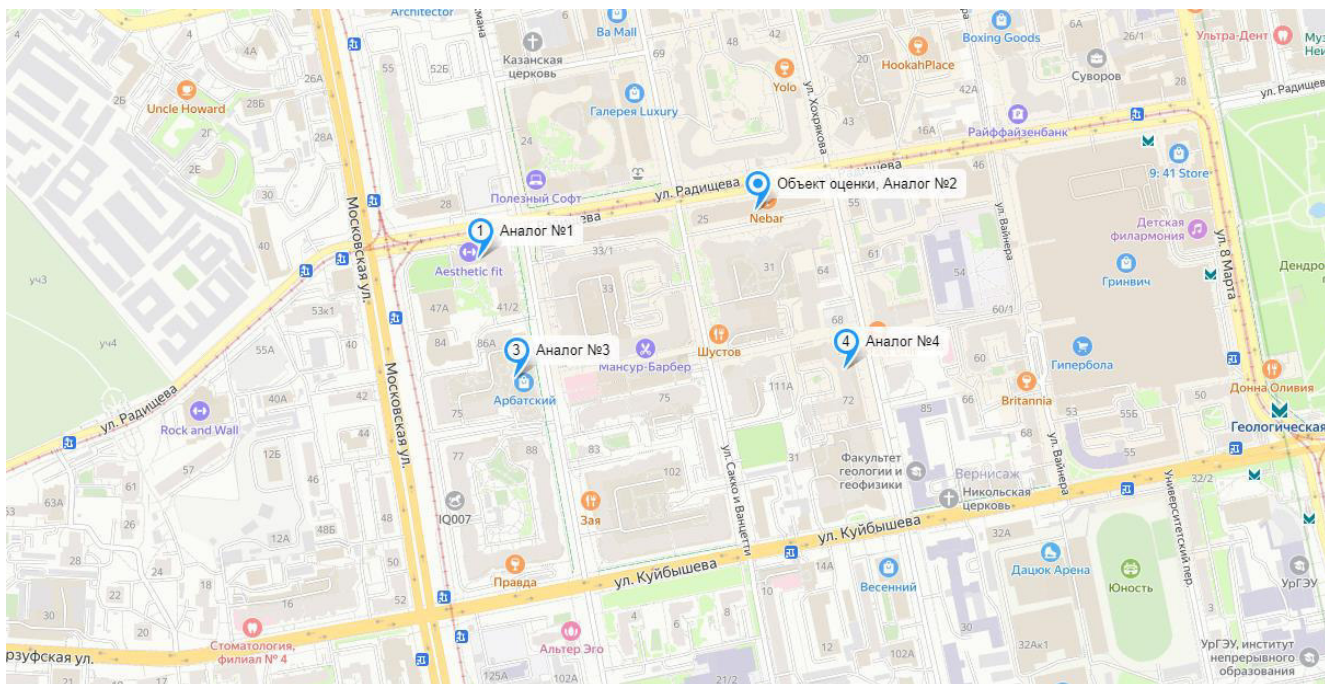
При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет-страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчету стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

### **13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж.

Объекты-аналоги были отобраны по основным ценообразующим факторам для коммерческой недвижимости свободного назначения.

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета стоимости единого объекта недвижимости в качестве аналогов могут выступать объекты №№1,6-8, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.2 отчета. (Таблица 20. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения).



**Рисунок 20. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга**

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и объект оценки.

### **Выбор единиц сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. площади объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Информация по отобранным для дальнейших расчетов объектам, предлагаемым к продаже, с указанием основных характеристик и цен предложений, а также произведенные расчеты представлены ниже.

**Таблица 23. – Расчет удельной рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом**

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Наименование объекта		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения		2 апреля 2026 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение		ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН	ПСН (общепит)
<b>Характеристики месторасположения</b>						
Адрес (месторасположение объ- екта)		Свердловская область, г. Екате- ринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Радищева, 41	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Радищева, 25	Свердловская обл., Екатерин- бург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская область, Екате- ринбург, р-н Центр, ул. Хохрякова, 72
Расположение относительно «красной линии»		первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
<b>Физические характеристики объекта капитального строительства</b>						
Площадь общая, в том числе:		293,10	588,50	1 314,00	390,50	245,70
подвал		0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
цоколь		0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж		9,42%	0,00%	50,00%	0,00%	100,00%
2 этаж и выше		90,58%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Этаж/этажность		1-2 этажи	цокольный этаж	подвал, 1 этаж	2 этаж	1 этаж
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Физическое состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип площади		общепит	общепит	ПСН	ПСН	ПСН
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие движимого имущества		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Стоимость всего объекта, руб.</b>		-	<b>77 000 000,00</b>	<b>184 500 000,00</b>	<b>48 000 000,00</b>	<b>55 050 000,00</b>
<b>Стоимость, руб./кв. м</b>		-	<b>130 841,12</b>	<b>140 410,96</b>	<b>122 919,33</b>	<b>224 053,72</b>
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1314_m_7889095665">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1314_m_7889095665</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoXOiJ4lJtzOjE2OiJ1SHZucEl1c1dFTXE0ZzZlJlt9nsJojj8AAAА">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoXOiJ4lJtzOjE2OiJ1SHZucEl1c1dFTXE0ZzZlJlt9nsJojj8AAAА</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_na_trafike_7793258754">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_na_trafike_7793258754</a>
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности
<b>Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав</b>						

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4	
Величина корректировки	-	9,40%	0,00%	9,40%	0,00%	
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича. Величина корректировки определялась как среднее значение для офисно-торговой недвижимости для г. Екатеринбурга</i>					
	<b>2</b>	<b>Екатеринбург</b>				
	<b>2.1.</b>		<b>Торговое</b>	<b>Середина города</b>	<b>1,112</b>	
	<b>2.2.</b>		<b>Офисное</b>	<b>Середина города</b>	<b>1,076</b>	
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	143 140,19	140 410,96	134 473,75	224 053,72	
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
<b>Корректировка на условия финансирования</b>						
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	143 140,19	140 410,96	134 473,75	224 053,72	
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
<b>Корректировка на условия продажи</b>						
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	143 140,19	140 410,96	134 473,75	224 053,72	
Дата оценки/дата предложения	2 апреля 2026 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
<b>Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</b>						
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	143 140,19	140 410,96	134 473,75	224 053,72	
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	
<b>Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)</b>						
Величина корректировки	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРуселт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a href="https://statruse.lt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda">https://statruse.lt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</a>). Корректировка использовалась как среднее значение для торговых объектов (как наиболее близкого сегмента рынка для Объекта оценки) для группы Б: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий</i>					
	№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>
						А группа    Б группа    В группа
	1	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95    0,94    0,93
2	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94    0,93    0,91	

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	134 551,78	131 986,30	126 405,33	210 610,50
Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН	ПСН (общепит)
<b>Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта</b>					
Коэффициент	1,200	1,200	1,125	1,125	1,200
Величина корректировки	-	0,00%	6,67%	6,67%	0,00%
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости функционального назначения (использования) на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (<a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustment-for-appointment-2026">https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustment-for-appointment-2026</a>). Для помещений свободного назначения коэффициент принимался как среднее значение между торговыми и офисными объектами.</i>				
	<b>Корректировка (в долях)</b>				
	Тип недвижимости	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	
	Офисные	1.000	1.000	1.000	
	Торговые	1.100	1.400	1.250	
	Помещения бытовые и общего назначения	0.550	0.750	0.650	
	Жилые	0.900	1.800	1.350	
	Складские*	0.500	1.000	0.750	
	Производственные	0.400	0.800	0.600	
	Гостиничные	0.900	1.100	1.000	
	Банковские	1.000	1.500	1.250	
	Медицинские	1.100	1.500	1.300	
	Общественного питания	0.900	1.500	1.200	
	Сферы услуг	0.900	1.200	1.050	
	Фитнес	0.900	1.300	1.100	
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900		
Автосервис	0.600	0.700	0.650		
Паркинг	0.550	0.750	0.650		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	134 551,78	140 789,79	134 836,57	210 610,50
<b>Характеристики месторасположения</b>					
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 41	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Хохрякова, 72
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
<b>Корректировка на месторасположение</b>					
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 41	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Хохрякова, 72
Величина корректировки на местоположение в пределах города	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (объекты-аналоги расположены в пределах 3-км радиуса удаленности от местоположения Объекта оценки в пешей доступности), корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
Коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ											
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4								
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (<a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026">https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026</a>)</i>												
	Тип недвижимости		Корректировка (в долях)										
			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение								
	Торговые		0.88	0.95	0.92								
	Офисные		0.95	1.00	0.98								
Производственные		1.00	1.00	1.00									
Складские		1.00	1.00	1.00									
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%								
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	134 551,78	140 789,79	134 836,57	210 610,50								
<b>Корректировки на физические характеристики</b>													
<b>Корректировка на площадь</b>													
Площадь общая	293,10	588,50	1 314,00	390,50	245,70								
Величина корректировки	-	11,80%	27,13%	4,70%	-2,78%								
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатПуелт (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda</a>).</i>												
	<b>на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.01.2026 года</b>												
	Категория: <b>Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений</b> (опубликовано 19.01.2026 г.)												
	- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.												
	К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.												
	Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:												
	$C = b \cdot S^n$												
	C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м., S– общая площадь объекта, кв.м., b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.												
	В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:												
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Назначение зданий и помещений</th> <th>K торм (n)</th> <th>R<sup>2</sup> коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,703</td> </tr> <tr> <td>Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения</td> <td>- 0,27</td> <td>0,662</td> </tr> </tbody> </table>			Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703	Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27
Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации											
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703											
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,662											
В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:													
$K_s = (S_0/S_a)^n$													
Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь. S <sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед. S <sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед. n – коэффициент торможения.													

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																											
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	150 428,89	178 986,06	141 173,89	204 755,53																																								
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется																																								
<b>Корректировка на наличие отдельного входа</b>																																													
Коэффициент по Справочнику	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>	<b>1,00</b>	<b>1,09</b>																																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	9,00%	0,00%																																								
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №25, по состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), территория: Свердловская область</p>																																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)</th> <th rowspan="2">Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th>Мин</th> <th>Макс</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Аренда или продажа</td> </tr> <tr> <td>Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Общий вход</td> <td>1.09</td> <td>1.00</td> <td>1.21</td> </tr> </tbody> </table>					НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Мин	Макс	Аренда или продажа				Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Общий вход	1.09	1.00	1.21																										
	НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал																																										
			Мин	Макс																																									
Аренда или продажа																																													
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Общий вход	1.09	1.00	1.21																																										
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	150 428,89	178 986,06	153 879,54	204 755,53																																								
<b>Корректировка на этаж/этажность</b>																																													
Этаж/этажность	1-2 этажи	цокольный этаж	подвал, 1 этаж	2 этаж	1 этаж																																								
Площадь общая, в том числе:	Коэффициент этажа																																												
подвал	0,740	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%																																								
цоколь	0,910	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%																																								
1 этаж	1,000	9,42%	0,00%	50,00%	100,00%																																								
2 этаж	0,960	90,58%	0,00%	100,00%	0,00%																																								
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности	0,955	0,900	0,860	0,950	1,000																																								
Величина корректировки	-	6,11%	11,05%	0,53%	-4,50%																																								
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda</a>)</p>																																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"><b>А. При продаже объектов</b></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"><b>1. Торговых помещений:</b></td> </tr> <tr> <td>1.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,67</td> <td>0,84</td> <td><b>0,72</b></td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,82</td> <td>0,99</td> <td><b>0,90</b></td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,91</td> <td>1,01</td> <td><b>0,95</b></td> </tr> <tr> <td>1.4.</td> <td>Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,85</td> <td>0,96</td> <td><b>0,90</b></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"><b>Б. Офисных и прочих общественных помещений:</b></td> </tr> </tbody> </table>					№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	<b>А. При продаже объектов</b>					<b>1. Торговых помещений:</b>					1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,84	<b>0,72</b>	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,99	<b>0,90</b>	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,01	<b>0,95</b>	1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	<b>0,90</b>	<b>Б. Офисных и прочих общественных помещений:</b>				
	№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																								
	<b>А. При продаже объектов</b>																																												
	<b>1. Торговых помещений:</b>																																												
	1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,84	<b>0,72</b>																																								
	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,99	<b>0,90</b>																																								
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,01	<b>0,95</b>																																									
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	<b>0,90</b>																																									
<b>Б. Офисных и прочих общественных помещений:</b>																																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	159 620,10	198 764,02	154 695,10	195 541,53																																								

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	159 620,10	198 764,02	154 695,10	195 541,53
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Корректировка на физическое состояние</b>					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	159 620,10	198 764,02	154 695,10	195 541,53
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
<b>Корректировка на состояние отделки</b>					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	159 620,10	198 764,02	154 695,10	195 541,53
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Корректировка на тип парковки</b>					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	159 620,10	198 764,02	154 695,10	195 541,53
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	159 620,10	198 764,02	154 695,10	195 541,53
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	<b>159 620,10</b>	<b>198 764,02</b>	<b>154 695,10</b>	<b>195 541,53</b>
Коэффициент вариации	<b>13,10%</b>				
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Эксперты сочли целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$ <p style="text-align: center;">, где</p> <p>σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;  x – среднееарифметическое значение разброса значений.  В статистике принято, что, если коэффициент вариации:  - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,</p>				

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
		- от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной			
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	27,31%	44,85%	30,30%	7,28%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	3,66166	2,22965	3,30033	13,73626
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		22,92790			
Удельный вес аналога, %	-	15,970%	9,725%	14,394%	59,911%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	-	25 491,33	19 329,80	22 266,81	117 150,89
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>184 239</b>			
<b>Скорректированная стоимость ЕОН, руб. с учетом</b>		<b>54 000 451</b>			
<b>Скорректированная стоимость ЕОН, руб. без учета НДС</b>		<b>44 262 665</b>			

*\*Некоторые характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, уточнены в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов, а также по данным открытых источников в сети Интернет. Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении по продаже объектов-аналогов, и указанная ссылка может быть неактивна, а информация может быть отсутствующей или не совпадать с сохраненным скриншотом объявления из-за срока давности публикации объявления. В приложении к настоящему Отчету указаны уточненные данные.*

## 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 14.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно выбранной методологии оценки расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости производится в рамках доходного подхода методом прямой капитализации, поскольку исследуемый объект недвижимости используются в соответствии с наиболее эффективным использованием, не требуют реконструкции или иных существенных капитальных вложений и показывают стабильные операционные показатели.

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Применение этого метода наиболее целесообразно в тех случаях, когда доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Стоимость единого объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{kap}},$$

где:

V – стоимость единого объекта недвижимости;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- чистого операционного дохода;
- ставки капитализации и текущей стоимости объекта недвижимости.

### 14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

#### **Общие положения**

Потенциальный валовой доход (ПВД) – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При оценке объекта оценки арендные ставки за пользование объектом недвижимости (ЕОН) рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым исследуемый объект недвижимости может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

По функциональному назначению площади оцениваемых нежилых помещений относятся к свободному назначению (общепит, ближе к торговому по функциональному назначению). В рамках настоящего Отчета Оценщиком в качестве арендопригодной площади принималась вся величина общей площади Объектов оценки в связи с подбором соответствующих аналогов.

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составит 293,10 кв.м.

### 14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в деловом российском обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе арендных ставок объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Internet-сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя арендодателя. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе арендной платы коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем арендодателя, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель арендодателя полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Для определения арендной ставки для объекта оценки был произведен 2 этапа анализа предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения исследования данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственности за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет-страниц.

По итогам первого этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.2 (Таблица 21. – **Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения**).

На втором этапе из представленной выборки Оценщиком были отобраны объекты, наиболее близкие с объектом оценки по своим характеристикам. В качестве аналогов были отобраны объекты исходя из следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в относительной близости от местоположения Объекта оценки в г. Екатеринбурге Свердловской области;
- *Тип объекта* – встроенные помещения коммерческого (свободного) назначения;
- *Имеется информация о составе арендной ставки.*

В результате было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

В расчетных таблицах далее приведено описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки. Расчет производился методом сравнения продаж.

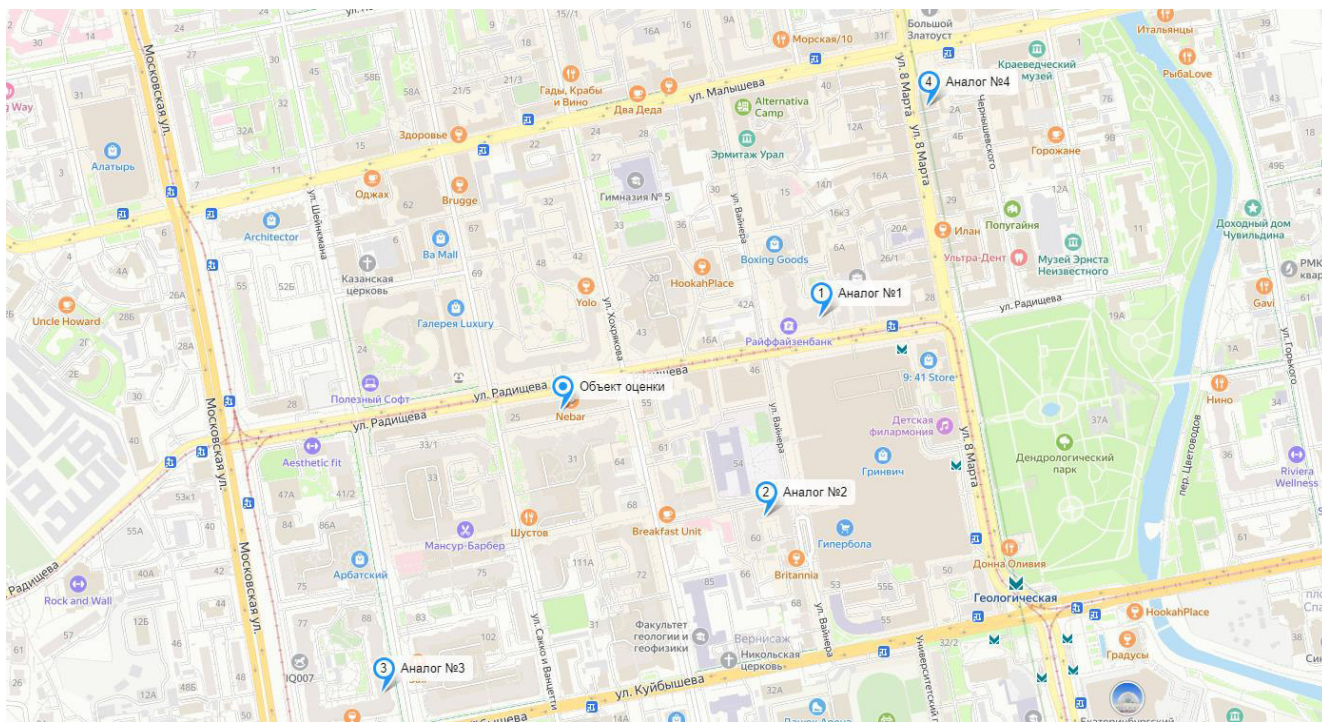
Необходимо отметить, что по характеристике «состояние помещений», «состав арендной ставки» и т.д. приведенные данные могут отличаться от указанных в тексте объявлений. Это обусловлено тем, что при наличии фотографий в тексте объявления данный параметр определялся как соответствие или несоответствие характеристики исследуемым объектам недвижимости.

В соответствии с ФСО № 1, п. 8: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет - страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчету стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета величины арендной платы в качестве аналогов могут выступать объекты №№ 1,2,4,7, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.2 (Таблица 21. – **Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения**).



**Рисунок 21. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга**

Для того чтобы определить рыночную арендную ставку, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом аренды. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и объект аренды.

### **Выбор единиц сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана арендная ставка за 1 кв. м./год арендопригодной площади помещений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

**Таблица 24. – Расчет рыночной арендной платы объекта оценки сравнительным подходом**

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имуще- ственные права, ограниче- ния (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предло- жения	2 апреля 2026 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначе- ние	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)
<b>Характеристики месторасположения</b>					
Адрес (месторасположе- ние объекта)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екатерин- бург, ул. Радищева, 10	Свердловская обл., Екатерин- бург, ул. Вайнера, 60	Свердловская обл., Екатерин- бург, ул. Шейнкмана, 90	Свердловская обл., Екатерин- бург, ул. 8 Марта, 19А
Расположение относи- тельно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
<b>Физические характеристики объекта капитального строительства</b>					
Площадь арендопригод- ная, кв.м	293,10	217,00	177,00	650,00	165,00
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	9,42%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
2 этаж и выше	90,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж/этажность	1-2 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип площади	общепит	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ
<b>Запрашиваемая аренд- ная ставка, руб./месяц</b>		<b>390 600,00</b>	<b>270 000,00</b>	<b>1 200 000,00</b>	<b>350 000,00</b>
<b>Запрашиваемая аренд- ная ставка, руб./кв. м/год</b>	-	<b>21 600,00</b>	<b>18 305,08</b>	<b>22 153,85</b>	<b>25 454,55</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/radischeva_10_3110941953">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/radischeva_10_3110941953</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_177_m_7514300782?context=H4slAAAAAA wEFAOD_YToxOnt">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_177_m_7514300782?context=H4slAAAAAA wEFAOD_YToxOnt</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_7997752645?context=H4slAAAAAA wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJ">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_7997752645?context=H4slAAAAAA wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJ</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_7922372299?context=H4slAAAAAA wEFAOD_YToxO">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_7922372299?context=H4slAAAAAA wEFAOD_YToxO</a>

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																											
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																								
			zOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	ntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA																								
Передаваемые имуще- ственные права, ограниче- ния (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды																								
<b>Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав</b>																													
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																								
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																												
<b>Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год</b>	-	21 600,00	18 305,08	22 153,85	25 454,55																								
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные																								
<b>Корректировка на условия финансирования</b>																													
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																								
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																												
<b>Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год</b>	-	21 600,00	18 305,08	22 153,85	25 454,55																								
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																								
<b>Корректировка на условия продажи</b>																													
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																								
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																												
<b>Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год</b>	-	21 600,00	18 305,08	22 153,85	25 454,55																								
Дата оценки/дата предло- жения	2 апреля 2026 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки																								
<b>Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</b>																													
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																								
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																												
<b>Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год</b>	-	21 600,00	18 305,08	22 153,85	25 454,55																								
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																								
<b>Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)</b>																													
Величина корректировки	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%																								
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</a>). Корректировка использовалась как среднее значение для торговых объектов (как наиболее близкого сегмента рынка для Объекта оценки) для группы Б: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий</p> <p style="text-align: center;"><b>Б. При аренде объектов</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td>0,92</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>													8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94																						
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93																						

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	20 520,00	17 389,83	21 046,16	24 181,82
Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)
Коэффициент	1,200	1,200	1,125	1,200	1,200
<b>Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта</b>					
Величина корректировки	-	0,00%	6,67%	0,00%	0,00%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости функционального назначения (использования) на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС ( <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustment-for-appointment-2026">https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustment-for-appointment-2026</a> ). Для помещений свободного назначения коэффициент принимался как среднее значение между торговыми и офисными объектами.				
			<b>Корректировка (в долях)</b>		
			<b>Нижнее значение</b>	<b>Верхнее значение</b>	<b>Среднее значение</b>
	Тип недвижимости				
	Офисные		1.000	1.000	1.000
	Торговые		1.100	1.400	1.250
	Помещения бытовые и общего назначения		0.550	0.750	0.650
	Жилые		0.900	1.800	1.350
	Складские*		0.500	1.000	0.750
	Производственные		0.400	0.800	0.600
	Гостиничные		0.900	1.100	1.000
	Банковские		1.000	1.500	1.250
	Медицинские		1.100	1.500	1.300
Общественного питания		0.900	1.500	1.200	
Сферы услуг		0.900	1.200	1.050	
Фитнес		0.900	1.300	1.100	
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной		0.800	1.000	0.900	
Автосервис		0.600	0.700	0.650	
Паркинг		0.550	0.750	0.650	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	20 520,00	18 549,73	21 046,16	24 181,82
<b>Характеристики месторасположения</b>					
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 10	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Вайнера, 60	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 90	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 8 Марта, 19А
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
<b>Корректировка на месторасположение</b>					
Расположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 10	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 33	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 30
Величина корректировки на расположение в пределах города	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																										
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																							
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (объекты-аналоги расположены в пределах 3-км радиуса удаленности от местоположения Объекта оценки в пешей доступности), корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																											
Коэффициент	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92																							
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																							
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (<a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026">https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026</a>)</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.88</td> <td>0.92</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.96</td> <td>1.00</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0.98</td> <td>1.00</td> <td>0.99</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>0.98</td> <td>1.00</td> <td>0.99</td> </tr> </tbody> </table>					Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0.88	0.92	0.90	Офисные	0.96	1.00	0.98	Производственные	0.98	1.00	0.99	Складские	0.98	1.00	0.99
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																											
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																									
Торговые	0.88	0.92	0.90																									
Офисные	0.96	1.00	0.98																									
Производственные	0.98	1.00	0.99																									
Складские	0.98	1.00	0.99																									
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																							
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	20 520,00	18 549,73	21 046,16	24 181,82																							
<b>Корректировки на физические характеристики</b>																												
<b>Корректировка на площадь</b>																												
Площадь арендопригодная, кв.м	293,10	217,00	177,00	650,00	165,00																							
Величина корректировки	-	-4,70%	-7,75%	13,59%	-8,78%																							
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda</a>).</i>																											

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																	
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4														
	<p><b>на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.01.2026 года</b></p> <p>Категория: <a href="#">Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)</a></p> <p>- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.</p> <p>К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.</p> <p>Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:</p> $C = b \cdot S^n$ <p>S – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,  S – общая площадь объекта, кв.м.,  b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,  n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.</p> <p>В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Назначение зданий и помещений</th> <th>K торм (n)</th> <th>R<sup>2</sup> коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,703</td> </tr> <tr> <td>Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения</td> <td>- 0,27</td> <td>0,662</td> </tr> </tbody> </table> <p>В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:</p> $K_s = (S_o/S_a)^n$ <p>K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.  S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  n – коэффициент торможения.</p>				Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703	Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,662						
Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации																	
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703																	
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,662																	
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	19 555,56	17 112,13	23 906,33	22 058,66														
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется														
<b>Корректировка на наличие отдельного входа</b>																			
Коэффициент по Справочнику	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>														
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%														
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №25, по состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), территория: Свердловская область</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)</th> <th rowspan="2">Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th>Мин</th> <th>Макс</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Аренда или продажа</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход</b></td> <td>1.09</td> <td>1.00</td> <td>1.21</td> </tr> </tbody> </table>					НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Мин	Макс	<b>Аренда или продажа</b>				Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход</b>	1.09	1.00	1.21
НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал																	
		Мин	Макс																
<b>Аренда или продажа</b>																			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход</b>	1.09	1.00	1.21																

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																	
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		-	19 555,56	17 112,13	23 906,33	22 058,66																														
<b>Корректировка на этаж/этажность</b>																																				
Этаж/этажность		1-2 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж																														
Площадь арендопри- годная, в том числе:	Кэффици- ент этажа	293,10	217,00	177,00	650,00	165,00																														
	подвал	0,770	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
	цоколь	0,770	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
	1 этаж	1,000	9,42%	100,00%	100,00%	100,00%																														
	2 этаж	0,970	90,58%	0,00%	0,00%	0,00%																														
Кoeffициент, соответ- ствующий этажу/этажности		0,964	1,000	1,000	1,000	1,000																														
Величина корректировки		-	-3,60%	-3,60%	-3,60%	-3,60%																														
<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda</a>)</p> <p style="text-align: center;"><b>Б. При аренде объектов:</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Торговых помещений:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.</td> <td colspan="4"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.1.</td> <td colspan="4">Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td style="text-align: center;">0,72</td> <td style="text-align: center;">0,82</td> <td style="text-align: center;">0,77</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.2.</td> <td colspan="4">Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td style="text-align: center;">0,87</td> <td style="text-align: center;">1,02</td> <td style="text-align: center;">0,96</td> </tr> </tbody> </table>							Торговых помещений:							1.							1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа				0,72	0,82	0,77	1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа				0,87	1,02	0,96
Торговых помещений:																																				
1.																																				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа				0,72	0,82	0,77																													
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа				0,87	1,02	0,96																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		-	18 851,56	16 496,09	23 045,70	21 264,55																														
Физическое состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее																														
<b>Корректировка на физическое состояние</b>																																				
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
Комментарий		Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		-	18 851,56	16 496,09	23 045,70	21 264,55																														
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние																														
<b>Корректировка на состояние отделки</b>																																				
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
Комментарий		Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		-	18 851,56	16 496,09	23 045,70	21 264,55																														
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная																														
<b>Корректировка на тип парковки</b>																																				
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
Комментарий		Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																		

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 851,56	16 496,09	23 045,70	21 264,55																																													
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации																																													
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>																																																		
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																																													
Комментарий	<i>Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 851,56	16 496,09	23 045,70	21 264,55																																													
Наличие движимого имущества	нет	нет	нет	есть	нет																																													
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>																																																		
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	-9,91%	0,00%																																													
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-01-2026-goda</a>)</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием</td> <td>1,03</td> <td>1,12</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами</td> <td>1,03</td> <td>1,09</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)</td> <td>1,02</td> <td>1,58</td> <td>1,27</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Котельные с котельным оборудованием</td> <td>1,79</td> <td>2,53</td> <td>2,13</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Генераторные с генераторным оборудованием</td> <td>1,71</td> <td>2,41</td> <td>2,03</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное</td> <td>1,04</td> <td>1,19</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием</td> <td>0,99</td> <td>1,14</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием</td> <td>1,06</td> <td>1,17</td> <td>1,11</td> </tr> </tbody> </table>					№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	1,07	2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	1,06	3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,02	1,58	1,27	4	Котельные с котельным оборудованием	1,79	2,53	2,13	5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,71	2,41	2,03	6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,04	1,19	1,11	7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,99	1,14	1,05	8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,17	1,11
№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																														
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	1,07																																														
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	1,06																																														
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,02	1,58	1,27																																														
4	Котельные с котельным оборудованием	1,79	2,53	2,13																																														
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,71	2,41	2,03																																														
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,04	1,19	1,11																																														
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,99	1,14	1,05																																														
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,17	1,11																																														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 851,56	16 496,09	20 761,87	21 264,55																																													
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ																																													
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>																																																		
Величина корректировки	-	0,00%	18,20%	18,20%	0,00%																																													
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г.</i>																																																	

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																																																																
		<p>Таблица 20. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Коммунальные платежи</b></td> </tr> <tr> <td>Электричество</td> <td>6,7%</td> <td>4,8%</td> <td>8,6%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение и канализация</td> <td>2,5%</td> <td>1,2%</td> <td>3,9%</td> </tr> <tr> <td>Отопление</td> <td>3,9%</td> <td>1,9%</td> <td>5,8%</td> </tr> <tr> <td><b>Итого коммунальные платежи</b></td> <td><b>13,1%</b></td> <td><b>7,9%</b></td> <td><b>18,3%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Эксплуатационные платежи</b></td> </tr> <tr> <td>Уборка внутренних помещений</td> <td>2,4%</td> <td>1,2%</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Интернет и средства связи</td> <td>1,4%</td> <td>0,6%</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Охрана и обеспечение безопасности</td> <td>1,8%</td> <td>0,7%</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Текущий (мелкий) ремонт</td> <td>2,2%</td> <td>0,9%</td> <td>3,5%</td> </tr> <tr> <td>Содержание территории и вывоз мусора</td> <td>1,6%</td> <td>0,4%</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)</td> <td>4,0%</td> <td>2,2%</td> <td>5,8%</td> </tr> <tr> <td><b>Итого эксплуатационные платежи</b></td> <td><b>13,4%</b></td> <td><b>5,9%</b></td> <td><b>20,8%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Прочие расходы</b></td> </tr> <tr> <td>Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)</td> <td>9,4%</td> <td>6,4%</td> <td>12,4%</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		<b>Коммунальные платежи</b>				Электричество	6,7%	4,8%	8,6%	Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,9%	Отопление	3,9%	1,9%	5,8%	<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,1%</b>	<b>7,9%</b>	<b>18,3%</b>	<b>Эксплуатационные платежи</b>				Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%	Интернет и средства связи	1,4%	0,6%	2,2%	Охрана и обеспечение безопасности	1,8%	0,7%	2,9%	Текущий (мелкий) ремонт	2,2%	0,9%	3,5%	Содержание территории и вывоз мусора	1,6%	0,4%	2,9%	Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	4,0%	2,2%	5,8%	<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>13,4%</b>	<b>5,9%</b>	<b>20,8%</b>	<b>Прочие расходы</b>				Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,4%	6,4%	12,4%
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																			
<b>Коммунальные платежи</b>																																																																					
Электричество	6,7%	4,8%	8,6%																																																																		
Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,9%																																																																		
Отопление	3,9%	1,9%	5,8%																																																																		
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,1%</b>	<b>7,9%</b>	<b>18,3%</b>																																																																		
<b>Эксплуатационные платежи</b>																																																																					
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%																																																																		
Интернет и средства связи	1,4%	0,6%	2,2%																																																																		
Охрана и обеспечение безопасности	1,8%	0,7%	2,9%																																																																		
Текущий (мелкий) ремонт	2,2%	0,9%	3,5%																																																																		
Содержание территории и вывоз мусора	1,6%	0,4%	2,9%																																																																		
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	4,0%	2,2%	5,8%																																																																		
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>13,4%</b>	<b>5,9%</b>	<b>20,8%</b>																																																																		
<b>Прочие расходы</b>																																																																					
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,4%	6,4%	12,4%																																																																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 851,56	19 498,38	24 540,53	21 264,55																																																																
Коэффициент вариации		12,11%																																																																			
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Эксперты сочли целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$ <p>, где</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;</li> <li>x – среднееарифметическое значение разброса значений.</li> </ul> <p>В статистике принято, что, если коэффициент вариации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,</li> <li>- от 10% до 20% - средней,</li> <li>- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,</li> </ul> <p>Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.</p>																																																																				
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	8,30%	36,22%	45,30%	12,38%																																																																

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	12,04819	2,76091	2,20751	8,07754
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		25,09415			
Удельный вес аналога, %	-	48,012%	11,002%	8,797%	32,189%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м/год	-	9 051,01	2 145,21	2 158,83	6 844,85
<b>Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади</b>		<b>20 200</b>			

*\*Некоторые характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, уточнены в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов, а также по данным открытых источников в сети Интернет. Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении по продаже объектов-аналогов, и указанная ссылка может быть неактивна, а информация может быть отсутствующей или не совпадать с сохраненным скриншотом объявления из-за срока давности публикации объявления. В приложении к настоящему Отчету указаны уточненные данные.*

**Таблица 25. – Расчет корректировки на состав арендной ставки**

Наименование объекта	-	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Состав арендной ставки, в том числе:	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ
чистая арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	73,50%	73,50%	73,50%	73,50%	73,50%
Эксплуатационные расходы	да	да	нет	нет	да
Доля эксплуатационных расходов	13,40%	13,40%	0,00%	0,00%	13,40%
Коммунальные расходы	нет	нет	нет	нет	нет
Доля коммунальных расходов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	86,90%	86,90%	73,50%	73,50%	86,90%
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке	-	1,000	1,182	1,182	1,000

### 14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход определялся как произведений площади и арендной ставки за единый объект недвижимости.

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице:

Таблица 26. – Расчет потенциального валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь помещений	кв. м	293,10
Рыночная ставка арендной платы без учета типовых расходов арендатора	руб./ кв. м в год с учетом НДС	20 200
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб./год с учетом НДС</b>	<b>5 920 620</b>

### 14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Действительный валовой доход рассчитывается по формуле:

**Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход – потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей**

Размер вакантности принят по данным аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4044-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoznykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>), величина коэффициента недозагрузки составляет 0,88 или 12,00%.

Таблица 27. – Процент недозагрузки

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

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

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

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

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,95	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	0,86	0,76
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,93
4	Производственные помещения и здания	0,68	0,92	0,84

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

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

Величина действительного валового дохода приведена в расчетной таблице.

Таблица 28. – Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб./год</b>	<b>5 920 620</b>
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	12,00%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	710 474

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Действительный (эффективный) валовой доход	руб./год	5 210 146

## 14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт<sup>8</sup>, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 26,00% от ДВД как для торговых помещений и зданий как наиболее близкого сегмента рынка для Объекта оценки.

### Таблица 29. – Операционные расходы

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).  
Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,16	0,35	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,32	0,24
3	Складские помещения и здания	0,04	0,22	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,32	0,22

Примечание:  
\* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

## 14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ставка капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Учитывая активность рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, а также величину общей площади и востребованность подобных объектов, примем ставку капитализации на уровне 6,00% по нижней границе диапазона по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4042-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2026-goda>.

<sup>9</sup> Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

## Таблица 30. – Ставка капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отдаленном или очень хорошем тек состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,06	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,12	0,16
3	Складские помещения и здания	0,08	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,24

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено в таблице ниже.

Таблица 31. – Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
Арендопригодная площадь	кв. м		293,10
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади	руб./кв.м/год с учетом НДС	Расчет оценщика	<b>20 200</b>
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. с учетом НДС	293,1*20200	5 920 620
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4044-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4044-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda</a>	12,00%
	руб. с учетом НДС	5920620*0,12	710 474
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	5920620-710474	5 210 146
Операционные расходы (ОР)	%	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4042-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2026-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4042-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2026-goda</a>	26,00%
	руб. с учетом НДС	5920620*0,26	1 354 638
<b>Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI))</b>	руб./год с учетом НДС	5210146-1354638	<b>3 855 508</b>
Ставка капитализации	%	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</a>	6,00%
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	руб. с учетом НДС	3855508/0,06	<b>64 258 467</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	руб. без учета НДС		<b>52 670 875</b>

## 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. (п. 3 ФСО V).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная 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. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученным с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (п. 28 ФСО № 7).

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 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 (п. 3 ФСО V).

Далее по тексту отчета об оценке отождествляются понятия «итоговая стоимость объекта оценки» (ст. 14 ФСО I) и «итоговый результат оценки недвижимости» (п. 28, 29 ФСО № 7).

### 15.1 АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объекты оценки, производилось двумя подходами: сравнительным и доходным.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем согласования стоимостей, полученных каждым подходом. Вычисляется средневзвешенная стоимость объектов по формуле:

$$\text{Ст. об.} = \text{СП} \times \varphi_{\text{сп}} + \text{ДП} \times \varphi_{\text{дп}}, \text{ где}$$

СП, ДП – стоимости, рассчитанные соответственно сравнительным и доходным подходом.

$\varphi_{\text{сп}}$ ,  $\varphi_{\text{дп}}$  – весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно сравнительным и доходным подходом.

Принимая за 100% вероятность реализации объекта на свободном рынке, оценщик считает, что вероятность распределения стоимостей в зависимости от степени достоверности подхода определяется следующим образом:

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход в данном случае дает наиболее точную оценку стоимости. Основываясь на достаточном количестве и достоверности информации по аналогичным сделкам купли-продажи и предложениям по продаже, можно сделать реальный вывод о величине стоимости. Сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 0,347.

#### Доходный подход

Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание финансовые результаты от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостатком является сложность прогнозирования денежных потоков (доходов и расходов) и неопределенность экономической ситуации в стране, регионе в будущем. При определении рыночной стоимости объекта оценки учтены ожидаемые доходы от сдачи помещений в аренду.

Доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,653.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1.  $a$  ( $a_{min}$ ;  $a_{max}$ ) – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
  2.  $\Delta a = (a_{max} - a_{min}) / 2$  – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
  3.  $b$  ( $b_{min}$ ;  $b_{max}$ ) – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
  4.  $\Delta b = (b_{max} - b_{min}) / 2$  – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.
  5.  $c$  ( $c_{min}$ ;  $c_{max}$ ) – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.
  6.  $\Delta c = (c_{max} - c_{min}) / 2$  – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.
- В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$c = ka \times a + kb \times b$ , где:

$ka$ ,  $kb$  – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию  $ka + kb = 1$ .

Для определения весовых коэффициентов, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности, которые содержатся в издании «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2025.

В таблице ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

**Таблица 32. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

Неопределенность оценки рыночной стоимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>		
Универсальные производственно-складские объекты	13,7	23,7
Специализированные высококлассные складские объекты	15,1	25,2
Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,1	27,2
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1	28,7
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1	24,9
<b>Офисная недвижимость и сходные типы объектов</b>		
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6	22,0
Офисные объекты класса С и ниже	12,9	23,5
Объекты свободного назначения	12,6	22,6
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	16,5	27,8
<b>Торговая недвижимость</b>		
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9	24,3
Стрит-ритейл	11,6	18,1
Торговые площади	13,2	23,5
<b>Земельные участки</b>		
Земельные участки под индустриальную застройку	14,2	25,4
Земельные участки под коммерческую застройку	13,4	24,0
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	16,9	30,1
Земельные участки под жилую застройку	12,1	21,7
Земельные участки под объекты рекреации	17,1	27,9
<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</b>		
Земельные участки под пашни	17,2	22,0
Земельные участки под кормовые угодья	18,1	22,6
Земельные участки под многолетние насаждения	18,2	23,0
Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,3	24,4
<b>Жилая недвижимость. Квартирры</b>		
Старый фонд	7,1	13,1
Массовое жилье советской постройки	7,0	12,9
Массовое современное жилье	6,0	11,7
Жилье повышенной комфортности	7,0	12,4
<b>Жилая недвижимость. Жилые дома</b>		
Дачи	8,7	15,5

Неопределенность оценки рыночной стоимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Дома	8,6	15,1
Таунхаусы	8,9	15,1
Коттеджи	8,6	15,2

**Таблица 33. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>		
Универсальные производственно-складские объекты	15,9	26,4
Специализированные высококлассные складские объекты	16,1	25,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8	27,3
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,9	32,4
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,0	30,0
<b>Офисная недвижимость и сходные типы объектов</b>		
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	14,6	24,3
Офисные объекты класса С и ниже	15,2	25,1
Объекты свободного назначения	15,0	25,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	17,4	28,9
<b>Торговая недвижимость</b>		
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,6	25,5
Стрит-ритейл	13,9	25,7
Торговые площади	14,9	26,6
<b>Земельные участки</b>		
Земельные участки под индустриальную застройку	16,7	30,1
Земельные участки под коммерческую застройку	15,9	26,7
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	19,4	30,9
Земельные участки под жилую застройку	17,4	25,7
Земельные участки под объекты рекреации	21,5	30,8
<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</b>		
Земельные участки под пашни	20,8	32,5
Земельные участки под кормовые угодья	21,8	32,7
Земельные участки под многолетние насаждения	22,1	36,3
Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,3	34,0
<b>Жилая недвижимость. Квартирры</b>		
Старый фонд	13,5	20,0
Массовое жилье советской постройки	12,5	18,8
Массовое современное жилье	12,5	18,6
Жилье повышенной комфортности	12,7	19,4
<b>Жилая недвижимость. Жилые дома</b>		
Дачи	15,9	23,4
Дома	15,1	22,6
Таунхаусы	14,9	22,9
Коттеджи	15,5	22,7

**Таблица 34. – Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость**

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся		52 670 875
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Торговые площади		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	13,2	14,9
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	38 419 993	44 822 915
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	50 105 337	60 518 835

**Таблица 35. – Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости**

Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Не использовался	0	44 262 665	0,347	52 670 875	0,653	49 753 226

**Таблица 36. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки**

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Обоснование расчетов	Значение
1	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	<i>Расчет</i>	49 753 226
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	%	<i>Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А., 2025 г.</i>	12,00%
3	Рыночная стоимость объекта оценки – ОКС с кадастровым номером 66:41:0401033:1313	руб.	<i>стр. 1 × (1 - стр. 2)</i>	43 782 839
4	Рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:16	руб.	<i>стр. 1 × стр. 2 × 0,5516<sup>10</sup></i>	3 293 265
5	Рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:18	руб.	<i>стр. 1 × стр. 2 × 0,4484<sup>11</sup></i>	2 677 122

<sup>10</sup> Доля земельного участка была определена пропорционально его площади в сумме площадей обоих оцениваемых земельных участков

<sup>11</sup> Доля земельного участка была определена пропорционально его площади в сумме площадей обоих оцениваемых земельных участков

Величина доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась в размере 12,00% на основании среднерыночного значения коэффициента доли стоимости земельного участка в общей стоимости ЕОН по данным издания «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г., представленного на рисунке ниже (по верхней границе указанного диапазона в связи с высокой плотностью застройки оцениваемого земельного участка):

Таблица 86. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,78	0,67 – 0,89
2. Стрит-ритейл	0,79	0,67 – 0,90
3. Торговые площади	0,77	0,65 – 0,88

Рисунок 22 – Величина доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

**Таблица 37. – Расчет границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость**

Показатель	<p>Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18</p>
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	3 441 726
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	46 311 500
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	53 194 952

## 16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 38. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	49 753 226
<b>В том числе:</b>	
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25 помещ. 107, этаж №1, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	43 782 839
Относимая к помещению доля в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16	3 293 265
Относимая к помещению доля в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	2 677 122

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных обзоров и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (нежилого помещения и ассоциированных с ним долей в праве на земельные участки), составляет:

**49 753 226 (Сорок девять миллионов семьсот пятьдесят три тысячи двести двадцать шесть) руб., без учета НДС**

Границы диапазона в которой может находиться рыночная стоимость (округленно):

**46 311 500 руб. – 53 194 952 руб. без учета НДС**

Оценщик 1 категории

А.В. Погорелова

Заместитель генерального директора

О.А. Польшгалова



---

## **17. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ**

В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться, в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки (п. 11 ФСО VI).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены, в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

---

## 18. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 № 135-ФЗ).

**Оценка стоимости** – определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ст. 6 ФСО I).

**Стоимость** – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ст. 7 ФСО I).

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ст. 8 ФСО I).

**Цель оценки** – 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 (ст. 9 ФСО I).

**Допущение** – 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 (ст. 10 ФСО I).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ст. 11 ФСО I).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ст. 12 ФСО I).

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** – стоимость объекта, определенная 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. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

**Пользователи результата оценки, отчета об оценке** – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (ст. 15 ФСО I).

**Существенность** – степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (ст. 16 ФСО I).

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 № 135-ФЗ).

**Дата оценки** - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (ст. 5 ФСО II).

**Наиболее эффективное использование объекта** – физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (ст. 6 ФСО II).

**Текущее использование объекта** – фактическое использование объекта на дату оценки (ст. 6 ФСО II).

**Ликвидация** – прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (ст. 7 ФСО II).

**Рыночная стоимость объекта оценки** - 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 чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 № 135-ФЗ, ст. 13 ФСО II).

**Рыночная стоимость** основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (ст. 14 ФСО II).

**Равновесная стоимость** – денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (ст. 15 ФСО II).

**Равновесная стоимость**, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки (ст. 15 ФСО II).

**Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (ст. 16 ФСО II).

**Инвестиционная стоимость** не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца (ст. 16 ФСО II).

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 20 ФСО II).

**Отчет об оценке** – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ст. 1 ФСО V).

**Объекты оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ст. 5 № 135-ФЗ).

**Объекты-аналоги** – объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (п. 22 ФСО № 7).

**Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) объекта оценки** - текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта (п. 28 ФСО V).

---

**Затраты замещения (стоимость замещения) объекта оценки** – текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

**Физический износ** - снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации) (п. 33 ФСО V).

**Функциональное устаревание (износ)** – снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы (п. 33 ФСО V).

**Экономическое (внешнее) обесценение** – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (п. 33 ФСО V).

**Срок экспозиции объекта** – период времени с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта до даты совершения сделки с ним.

**Объект недвижимости** – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать **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, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО № 7).

**Земельный участок** является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации).

**Вид объекта недвижимости** – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.

**Улучшения земельного участка** – объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, объектов инженерной инфраструктуры, объекты незавершенного строительства, помещения или части объектов недвижимости), расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Понятие части объекта недвижимости (части объекта оценки).**

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений,

---

определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости (часть 5 ст. 7. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

- Учитывая то, что действующее законодательство не содержит юридического определения понятия «часть объекта недвижимости», в рамках настоящего Отчета об оценке под частью объекта оценки понимается:
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором не содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.
- застроенная (занятая объектом капитального строительства) территория земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- обремененная охранными зонами инженерных коммуникаций, действующими сервитутами и иными обременениями, установленными в соответствии с нормами законодательства, территория (площадь) земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- отдельный земельный участок в составе многоконтурного участка или единого землепользования, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.

**Фактическое использование** – использование объекта недвижимости, которое определено в ходе осмотра объекта с учетом разрешенного использования / назначения, правил застройки и землепользования, объемно-планировочных решений объекта капитального строительства, является аналогом термина «**текущее использование**».

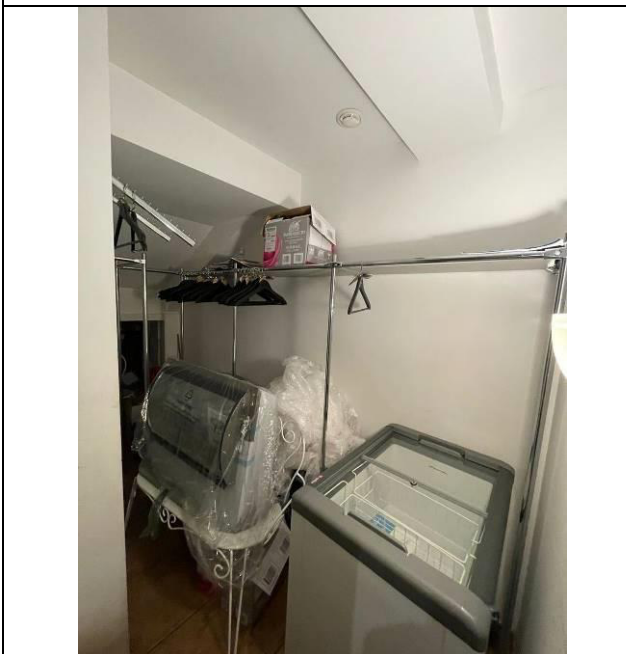
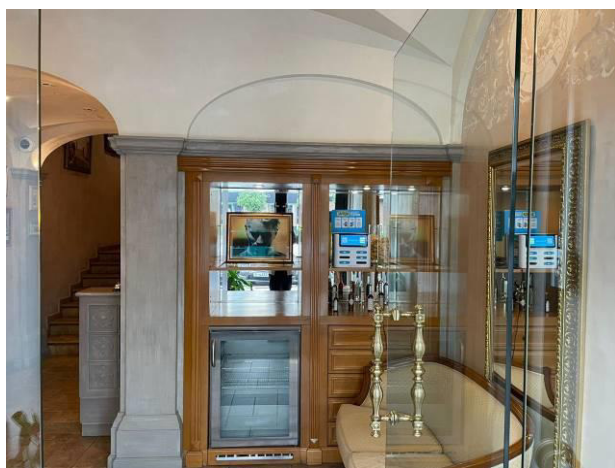
**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

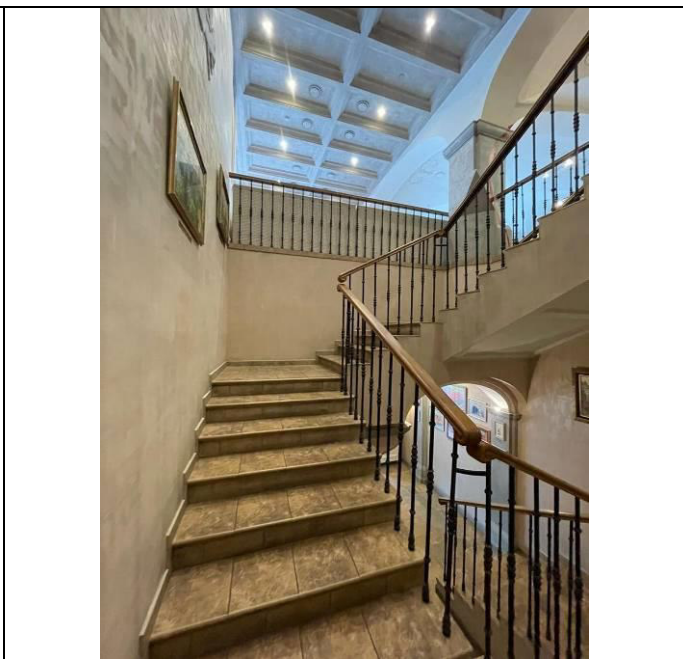
**Скорректированная цена недвижимости** – цена продажи объекта сравнения недвижимости после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

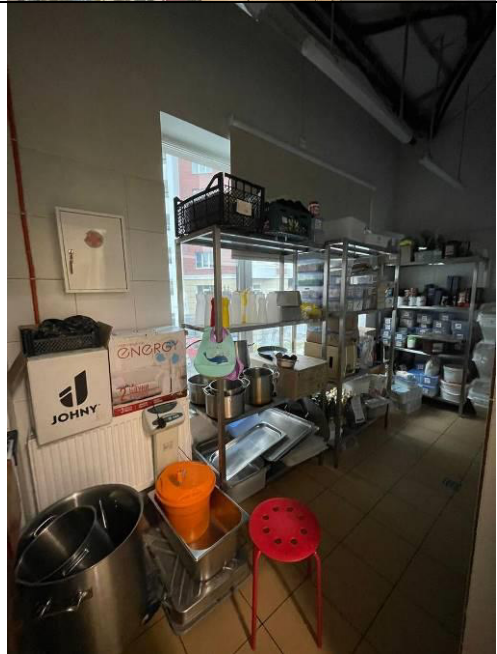
---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**















---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

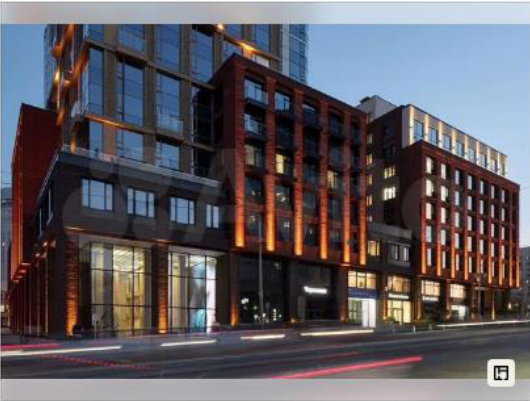
# Информация, используемая при определении величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

## Аналог №1

← ⓘ ↻ 🏠 www.avito.ru Свободного назначения, 588.5 м² в Екатеринбурге | Продажа коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито (7790265268)

### Свободного назначения, 588.5 м²

♥ В избранное 📏 Сравнить 📌 Заметка 📄 Скачать презентацию



77 000 000 ₽  
за всё 📈

130 841 ₽ за м²

8 958 711-98-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс" >

Компания - в сети  
Подписаться

Надежный партнер  
116 объектов в работе  
7 лет на Авито

#### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 60 кВт
Общая площадь: 588.5 м²	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.6 м	

Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи ➤

### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 41

- Геологическая ⌚ 11–15 мин.
  - Площадь 1905 года ⌚ 16–20 мин.
  - Динамо ⌚ от 31 мин.
- [Показать карту](#)

### Описание

«Свобода Residence»: комфорт и престиж в центре Екатеринбурга.

#### Преимущества уникального проекта «Свобода Residence»:

Расположенный в самом сердце города Екатеринбург, проект «Свобода Residence» представляет собой флагманский объект **Уральского строительного холдинга «Атом»**. Комплекс объединяет элегантные апартаменты переменной этажности, создавая уникальную городскую среду на улице Радищева, отличающуюся европейской эстетикой и высоким уровнем комфорта.

#### Основные характеристики «Свобода Residence»:

Общая площадь комплекс апартаментов переменной этажности составляет 40 648,6 м2, в состав комплекса входит 312 апартаментов и 2850 м2 коммерческой недвижимости.

#### Характеристики помещения:

- Площадь - 588,5 м2;
- Помещение на -1 этаже;
- Заключен долгосрочный договор аренды на 5 лет до сентября 2029 г.;
- Помещение имеет две отдельные входные группы: ул. Радищева и ул. Шейнкмана;
- На объекте выполнен ремонт по дизайн проекту с использованием современных материалов;
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- Максимальная транспортная доступность;
- Эл. мощность 60 кВт;

**77 000 000 Р**  
**за всё**

130 841 Р за м²

8 958 711-98-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство  
коммерческой  
недвижимости  
"Атомстройкомплекс" >

Компания - в сети  
[Подписаться](#)

Надёжный  
партнёр

116 объектов  
в работе

7 лет  
на Авито

- Высота потолка 3,5-4 м (от пола, до плиты перекрытия);  
- Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование.

**Условия покупки:**  
Стоимость объекта - 77 000 000 руб. в том числе НДС %;  
Собственник помещение - Общество с ограниченной ответственностью;  
Арендатор - Кальян-Бар «Ахиня»;  
Индексация - со 2 (Второго) года на 10 % к советуемому месяцу предыдущего года;  
Коммунальные платежи оплачиваться дополнительно.

По всем вопросам набирайте специалистам отдела продаж.

### О здании

Готовность: в эксплуатации	Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: административное здание	Парковка: на улице

№ 7790265268 · 16 марта в 07:16 · 1354 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

### Другие объявления компании

**77 000 000 ₽**  
**за всё**

130 841 ₽ за м²

8 958 711-98-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство  
коммерческой  
недвижимости



[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_588.5\\_m\\_7790265268?context=H4sIAAA AAAA\\_wEFAOD\\_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4sIAAA AAAA_wEFAOD_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

## Аналог №2

### Свободного назначения, 1314 м²

♥ В избранное    ≡ Сравнить    📌 Заметка    ⬇ Скачать презентацию



#### О помещении

Месячный платёж: 481500 Р  
Окупаемость 🕒 32 года  
Арендатор: клуб  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 1314 м²  
Этаж: подвальный

Высота потолков: 5 м  
Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 35 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа  
Годовая индексация: Есть  
Процент с товарооборота: Нет

184 500 000 Р  
за всё 🏠

140 411 Р за м²

8 958 491-05-53

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Эталон недвижимости Дома  
Квартиры Коммерция  
5,0 ★★★★★ 8 отзывов  
Компания  
На Авито с 2022 года



Документы проверены    Самозанятый  
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Вероника

### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25  
● Геологическая ⌕ 11–15 мин.  
● Площадь 1905 года ⌕ 11–15 мин. ● Динамо ⌕ от 31 мин. [Показать карту](#)

### Описание

Вход с 1 этажа - отдельная входная группа с холлом, основное помещение подвал - правильной прямоугольной формы с вытяжками под общепит, в топовой локации с лучшим трафиком в отдельно стоящей 2 эт. галерее - самый центр Екатеринбурга, Рядом ТРЦ Гринвич, Тихвин, деловые офисы, вилп бутики, деловые центры

- Площадь: 1314 м²
- Арендатор: есть (Руки вверх)
- Договор: до 21.11.2029

- Арендный поток: 481 500 руб./мес
- Цена за м²: 140 800 руб
- Годовой доход: 5 778 000 руб

• Доходность можно увеличить в 2 раза

• Формат: ночной клуб, концертная площадка, event-пространство, в дальнейшем может быть свободного назначения

Планировки помещений по запросу

- Включены поэтажные планы БТИ

• Функциональные зоны:

- залы
- барные зоны
- кухни
- технические помещения
- входные группы

• Планировки подходят под ресторан,

подходят под клуб,

подходят под шоурум,

подходят под галерею,

подходят под свободное назначение

подходят под офисное помещение

**Инвестиционные преимущества**

184 500 000 ₽  
за всё 🏠

140 411 ₽ за м²

8 958 491-05-53

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Эталон недвижимости Дома  
Квартиры Коммерция

5,0 ★★★★★ 8 отзывов

Компания

На Авито с 2022 года

Документы проверены Самозанятый

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Вероника

подходят под клуб,  
подходят под шоурум,  
подходят под галерею,  
подходят под свободное назначение  
подходят под офисное помещение

**Инвестиционные преимущества**

- Центр города вип на 1 линии с местами парковок
- Арендный поток
- Зарегистрированные договоры
- Ликвидная площадь
- Высокий потенциал роста стоимости
- Возможность ребрендинга и перепрофилирования

Эта недвижимость всегда останется ликвидной, это сейф ваших сбережений и статуса.

**Объект под инвестора, который понимает ценность центральной локации и потенциал роста ставки.**

Подходит для портфельного инвестирования.

Приглашаем на встречу для детального обсуждения - готовы рассмотреть ваши предложения!

**Звоните!**

**О здании**

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная,
Тип здания: бизнес-центр	подходит для грузового транспорта
Удалённость от дороги: первая линия	Количество парковочных мест: 30

№ 7889095665 · 27 марта в 17:05 · 2053 просмотра (+7 сегодня)

Пожаловаться

**184 500 000 ₽**  
**за всё** 🏠

140 411 Р за м²

8 958 491-05-53

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Эталон недвижимости Дома  
Квартиры Коммерция  
5,0 ★★★★★ 8 отзывов  
Компания  
На Авито с 2022 года



Документы проверены Самозанятый  
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Вероника

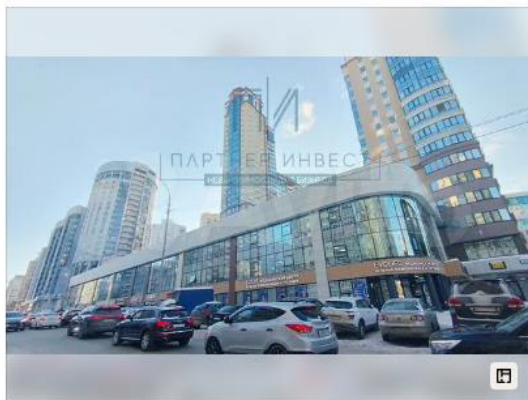
**Похожие объявления** ▾

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1314\\_m\\_7889095665](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1314_m_7889095665)

## Аналог №3

### Продажа габ 390,5 кв м

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



#### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 390,5 м²  
Этаж: 2

Высота потолков: 3 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

48 000 000 ₽  
за всё

122 919 ₽ за м²

8 958 711-91-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

#### Партнер Инвест

Компания  
Подписаться

Надежный партнер

141 объект в работе

1 год на Авито

Купить отчёт от 270 Р | Посмотреть пример отчёта

48 000 000 Р  
за всё

122 919 Р за м²

8 958 711-91-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Партнер Инвест

Компания

Подписаться

Надежный партнёр

141 объект в работе

1 год на Авито

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86

- Геологическая 11-15 мин.
- Площадь 1905 года 16-20 мин.
- Динамо 31 мин.

Показать карту

Описание

ПРЕДЛАГАЕТСЯ В ПРОДАЖУ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 390,5 кв. м.

Без комиссии для покупателей.

РАСПОЛОЖЕНИЕ: все виды транспорта

М Геологическая - 8 минут пешком

М 1905 года - 12 минут пешком

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

-помещение расположено на втором этаже отдельно стоящего, здания, Торговая Галерея Арбатский

-развитая инфраструктура: центр деловой активности, много БЦ и жилых застроек, магазинов

-высокий пешеходный и автомобильный трафик

-первая линия

-общая площадь 390,5 кв м

-вентиляция: приточно-вытяжная;

-коммуникации центральные

-разрешенная мощность 50 КВт.

-высота потолков 3 м

перегородки внутри можно убрать

в настоящее время помещение сдано арендаторам, несет стабильный доход.

НАЗНАЧЕНИЕ: Подойдет под выставочный зал, офис компании, шоурум, услуги, магазин.

НАЗНАЧЕНИЕ: Подойдет под выставочный зал, офис компании, шоурум, услуги, магазин.

СТОИМОСТЬ: 48 000 000 рублей.

Более подробную информацию уточняйте у наших менеджеров

АН "Партнер Инвест"

Коммерческая недвижимость

Без комиссии для покупателей

### О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

Узнать больше о ТЦ

№ 7849521316 · 19 марта в 14:58 · 956 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

### Другие объявления компании



48 000 000 ₽  
за всё

122 919 ₽ за м²

8 958 711-91-77

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Партнер Инвест

Компания

Подписаться

Надежный

141 объект

1 год

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_gab\\_3905\\_kv\\_m\\_7849521316?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ1SHZucEl1c1dFTXE0ZzdQljt9nsJojj8AAAA](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ1SHZucEl1c1dFTXE0ZzdQljt9nsJojj8AAAA)

### Помещение в центре на трафике

♥ В избранное 📄 Сравнить 📌 Заметка 📄 Скачать презентацию



#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: 245.7 м²  
Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м  
Отделка: **офисная**  
Мощность электросети: 30 кВт  
Тип сделки: **продажа**

55 050 000 ₽  
за всё 📄

224 054 ₽ за м²

8 958 489-97-10

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость  
Компания  
На Авито с 2013 года 🌟



Документы проверены  
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте  
Реквизиты проверены Надежный партнер

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
РБН

Купить отчёт от 270 Р | Посмотреть пример отчёта

55 050 000 Р  
за всё 🏠

224 054 Р за м²

8 958 489-97-10

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 72

- Геологическая 🚶 6-10 мин.
- Площадь 1905 года 🚶 11-15 мин.
- Чкаловская 🚶 21-30 мин.

Показать карту

### Описание

ПРЕДЛАГАЕТСЯ в ПОКУПКУ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 245.7 кв. м., расположенного в центральной части города Ленинского района, вблизи пересечения улиц Хохрякова – Куйбышева, на первом этаже административного здания, в самом эпицентре пешеходного трафика. В помещении есть арендатор караоке-бар «Ля Мажор»;

Без комиссии для ПОКУПАТЕЛЯ

- развитая инфраструктура, рядом находятся: клубные жилые дома, отдел ЗАГС, полиция, деловые центры, кафе/рестораны, магазины, большое количество коммерческих и государственных организаций;

- транспортная доступность: рядом находится остановка автобуса (№46 «Сажко и Ванцетти») маршрутное такси, трамвай, станция метро «Геологическая» в 5 минутах ходьбы (ближайший вход в ТЦ Гринвич);

- этаж 1/общее количество этажей 15, над объектом расположены коммерческие помещения;

- 2 отдельных входа со стороны улицы Радищева;

- помещение полностью готово к работе, сделан качественный ремонт: стены-обои под покраску, на полу керамогранит, потолок натяжной местами из гипсокартона, хорошее освещение;

- два санузла, 5 мокрых точек;

- высота потолков 2.7м;

- приточно-вытяжная вентиляция с климат контролем;

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с 2013 года 🏆

Документы проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены | Надежный партнер

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
РБН

- развитая инфраструктура, рядом находятся-ключевые жилые дома, отдел ЗАГС, полиция, деловые центры, кафе/рестораны, магазины, большое количество коммерческих и государственных организаций;

- транспортная доступность: рядом находится остановка автобуса (№46 «Сакко и Ванцетти») маршрутное такси, трамвай, станция метро «Геологическая» в 5 минутах ходьбы (ближайший вход в ТЦ Гринвич);

- этаж 1/общее количество этажей 15, над объектом расположены коммерческие помещения;

- 2 отдельных входа со стороны улицы Радищева;

- помещение полностью готово к работе, сделан качественный ремонт: стены-обои под покраску, на полу керамогранит, потолок натяжной местами из гипсокартона, хорошее освещение;

- два санузла.5 мокрых точек;

- высота потолков 2.7м;

- приточно-вытяжная вентиляция с климат контролем;

- электрическая мощность 30 кВт.;

- парковка бесплатная со стороны улицы Хохрякова;

Стоимость объекта: 55 050 000 (Пятьдесят пять миллионов пятьдесят тысяч) рублей.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

-----

"Регион Бизнес Недвижимость".

Коммерческая недвижимость.

Без комиссии для покупателей.

Арт. 127868237

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: в здании

№7793258754 · 26 марта в 14:24 · 384 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

**55 050 000 ₽**  
**за всё**

224 054 ₽ за м²

8 958 489-97-10

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с 2013 года 🏆

Документы проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены | Надежный партнер

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
РБН



[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_v\\_tsentre\\_na\\_trafike\\_7793258754](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_na_trafike_7793258754)

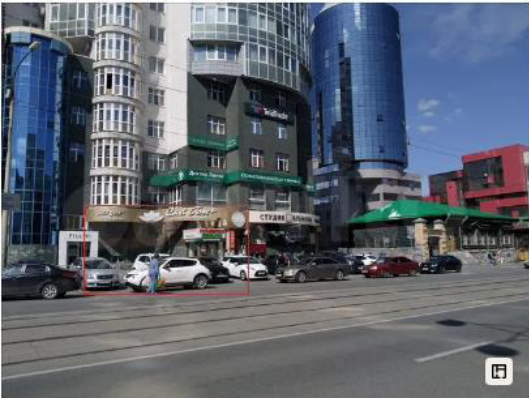
# Информация, используемая при определении величины рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

## Аналог №1

← ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Радисцева 10 в Екатеринбурге | Аренда коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито (3110941953)

### Радисцева 10

♥ В избранное 🏠 Сравнить 📌 Заметка ⬇ Скачать презентацию



**390 600 Р**  
**в месяц** 📈

1 800 Р в месяц за м², залог 390 600 Р

8 958 491-19-10

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"Монолит"  
Компания  
На Авито с 2018 года 🏆

Документы проверены Надежный партнёр  
Реквизиты проверены  
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Евгений Киселев

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 217 м²

Этаж: 1  
Отделка: чистовая  
Тип аренды: прямая

### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 10

- Площадь 1905 года ⚡ 6-10 мин.
  - Геологическая ⚡ 6-10 мин.
  - Динамо ⚡ 21-30 мин.
- [Показать карту](#) ▾

### Описание

Предлагается в аренду торговое помещение в самом центре города, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул.Радищева д.10.

#### Характеристики объекта:

Общая площадь: 217 кв.м.  
Первый этаж.  
Отдельный вход с Радищева.  
Запасной вход со двора.  
Отделка под ресторан.  
Открытая планировка.  
Электрическая мощность: 50 кВт.  
Приточно - вытяжная вентиляция, система пожарной безопасности.  
Высота потолков 3 м.

#### Инфраструктура:

Центр города, высокий пешеходный и автомобильный трафик, пересечение Радищева - Вайнера.  
Удобная транспортная развязка, остановка всех видов общественного транспорта рядом.

#### Финансовые условия:

Стоимость аренды - 1800 руб. за кв. ( 390 600 руб. за все).  
Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Без комиссии с арендатора.

Номер объекта: #2/545001/43

### О здании

Тип здания: административное здание      Парковка: на улице

**390 600 Р**  
**в месяц** 📈

1 800 Р в месяц за м², залог 390 600 Р

8 958 491-19-10

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"Монолит"

Компания

На Авито с 2018 года 🏆

Документы проверены

Надежный партнер

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Евгений Киселев

№ 3110941953 · 16 марта в 16:31 · 2073 просмотра (+0 сегодня)

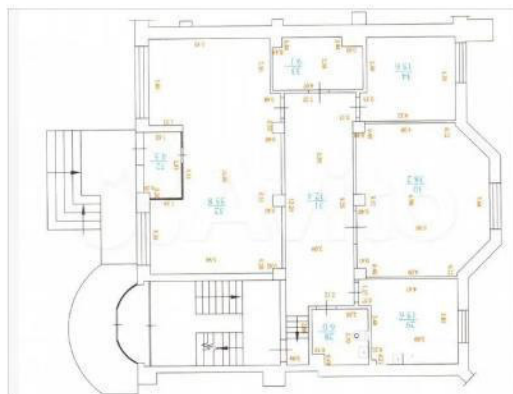
[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/radisheva\\_10\\_3110941953](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/radisheva_10_3110941953)

## Аналог №2

### Свободного назначения, 177 м²

♥ В избранное    ≡ Сравнить    📌 Заметка    📄 Скачать презентацию



**270 000 ₽**  
**в месяц** 📈

1 525 ₽ в месяц за м², залог 270 000 ₽

**8 958 491-97-48**

Аренда  
Арендодатель  
На Авито с 2018 года



Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: **177 м²**  
Этаж: 1  
Отделка: **чистовая**

Мощность электросети: **11 кВт**  
Отопление: **центральное**  
Тип аренды: **прямая**  
Минимальный срок аренды: **12 мес.**

### Насколько объект подходит для бизнеса

- 🏠 Конкуренты в радиусе до 1 км
- 🚫 Закрытые точки рядом
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи
- 👤 Население и жильё в зоне охвата
- 📄 Цены аренды и покупки объектов
- ⚖️ Все плюсы и минусы локации

[Купить отчёт от 270 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Вайнера, 60  
● Геологическая 🚶 6–10 мин.  
● Площадь 1905 года 🚶 11–15 мин. ● Динамо 🚶 21–30 мин. [Показать карту](#) ▾

### Описание

Сдается в аренду помещение, очень высокий пешеходный трафик.  
План базовый, некоторых перегородок по факту нет  
Мощность по документам 11,7 кВт  
Депозит за 1 месяц, ежегодная индексация 10% в одностороннем порядке

### О здании

Тип здания: жилой дом      Парковка: на улице  
Удалённость от дороги: первая линия

№ 7514300782 · 12 марта в 12:03 · 707 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

**270 000 ₽**  
**в месяц** 📊

1 525 ₽ в месяц за м², залог 270 000 ₽

**8 958 491-97-48**

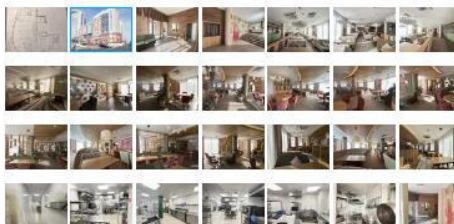
Аренда  
Арендодатель  
На Авито с 2018 года  
[Документы проверены](#)  
2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_177\\_m\\_7514300782?context=H4sIAAAA AAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_177_m_7514300782?context=H4sIAAAA AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

## Аналог №3

### Свободного назначения, 650 м²

♥ В избранное 🔄 Сравнить 📌 Заметка 📄 Скачать презентацию



 **Онлайн-показ**  
Посмотрите по видеосвязи >

**1 200 000 ₺**  
**в месяц** 📈

1 846 ₺ в месяц за м², залог: 1 200 000 ₺

8 958 747-08-81

**Написать сообщение**  
🟡 Онлайн

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

- 🔘 Когда можно посмотреть?
- 🔘 Сегодня можно посмотреть?
- 🔘 Завтра можно посмотреть?

Этажи Екатеринбург  
Компания  
На Авито с 2013 года 🏆

Надежный партнер Ревизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ольга Майданик

#### О помещении

Вход: с улицы	Мощность электросети: 100 кВт
Общая площадь: 650 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 3.1 м	Арендные каникулы: есть
Отделка: чистовая	Минимальный срок аренды: 11 мес.

- Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 90
- Геологическая ⏱ 11-15 мин.
  - Площадь 1905 года ⏱ 16-20 мин.
  - Чкаловская ⏱ от 31 мин.

[Показать карту](#)

### Описание

**Центр жилого района, огромный трафик!**  
Сдается универсальное помещение, расположенное на первом этаже в ЖК Москва (перекресток Куйбышева/Шейнкмана).

Парадная входная группа с улицы Куйбышева.  
Всего три отдельных входа + дебаркадер для разгрузки.

Красивое панорамное остекление! Помещение очень светлое.  
Дорогой ремонт.  
Площадь основного помещения – 610 кв. м. Место разгрузки – 45 кв. м.

Идеально подойдет под офис продаж, IT-офис (пространство open space, достаточно мощности электросети), шоурум (техники/оборудования, тканей), ресторан и др.

На данный момент подготовлено под ресторанный бизнес: мощная приточно-вытяжная вентиляция (4 отдельных вентканала выходят на кровлю дома), 100 кв.м. Раньше здесь располагались итальянский ресторан Fratelli, позже – Своя Компания. Кухня полностью оснащена профессиональным оборудованием. Есть мебель под ресторанный бизнес. Все, что видите на фотографиях, остается и входит в стоимость аренды (по запросу можем вывезти).

Помещение освобождено, ждет своего арендатора!  
Звоните, расскажу подробнее, проведу показ.

### О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная  
Удалённость от дороги: первая линия

**1 200 000 Р**  
**в месяц**

1 846 Р в месяц за м², залог 1 200 000 Р

8 958 747-08-81

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Екатеринбург

Компания  
На Авито с 2013 года

Надежный партнер Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Ольга Майданик

№ 7997752645 · 25 марта в 09:52 · 40 просмотров (+40 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_650\\_m\\_7997752645?context=H4slAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_7997752645?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

### Свободного назначения, 165 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



**Онлайн-показ**  
Посмотрите по видеосвязи

#### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 30 кВт
Общая площадь: 165 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3 м	Минимальный срок аренды: 10 мес.

**350 000 Р**  
**в месяц**

2 121 Р в месяц за м², залог 350 000 Р

8 958 607-33-30

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Никита Ямщиков  
5.0 ★★★★★ 7 отзывов  
Компания

Документы проверены  
Эквивалент: -8,46 тонн CO2  
Надежный партнёр  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Никита

- 🏠 Конкуренты в радиусе до 1 км
- 🚶 Пешеходный трафик
- 👤 Средний бюджет семьи
- 📄 Цены аренды и покупки объектов
- 📍 Закрытые точки рядом
- 🚗 Автомобильный трафик
- 👤 Население и жильё в зоне охвата
- ⚖️ Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 8 Марта, 19А  
● Площадь 1905 года 🚶 до 5 мин.  
● Геологическая 🚶 6–10 мин. ● Динамо 🚶 21–30 мин. [Показать карту](#)

### Описание

Сдаётся помещение общепита, возможно перепрофилирование.  
ХВС/Центральная канализация/электричество/два выхода/  
Утеплённый пристрой 60 м2  
Панорамные окна, двухконтурная система вентиляции с выводом на крышу,  
кондиционер, пол плитка, стены лакированные панели.  
ку оплачиваются по счётчикам отдельно  
возможен долгосрочный договор  
комиссия агента 15%

### О здании

Тип здания: **административное здание** Парковка: **на улице**  
Удалённость от дороги: **первая линия** Количество парковочных мест: **4**

**350 000 ₽**  
**в месяц**

2 121 ₽ в месяц за м², залог 350 000 ₽

8 958 607-33-30

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Никита Ямщиков  
5,0 ★★★★★ 7 отзывов  
Компания  
[Документы проверены](#)  
[Эковклад: -8,46 тонн CO2](#) [Надёжный партнёр](#)  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Никита

№ 7922372299 · 20 марта в 13:58 · 252 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_165\\_m\\_7922372299?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_7922372299?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA)

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Погорелова Анастасия Викторовна



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2021 г.

№1095

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## ПОГОРЕЛОВА АНАСТАСИЯ ВИКТОРОВНА

г. Москва

Паспорт 63 15 №168250, выдан Отделением УФМС России по Саратовской области  
в Фрунзенском районе гор. Саратова 29.08.2015 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства

28.07.2021 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-67-38

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

ОГРН 112660002429, ИНН 6685993767

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/1

тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38

сайт: [www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru), mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

17.06.2025 г. № 749-В/2025

На № 304-З/2025 от 17.06.2025

**Адресат:**

Погорелова Анастасия Викторовна

**ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА**  
из реестра членов  
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Погореловой Анастасии Викторовны, что Погорелова Анастасия Викторовна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» июля 2021 года за регистрационным номером 1095.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
040265-1	27.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	27.06.2027	

По состоянию на «17» июня 2025 г. Погорелова А.В. работает в должности оценщика 1 категории в АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ (основное место работы).

Высшее: ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», диплом от 30.06.2015 г., № 106404 0004357.

Переподготовка: НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом от 16.04.2020 г., № 772410225550.

Повышение квалификации: НОУ ДПО «Институт профессионального образования», диплом от 02.10.2020 г., № 772410195888.

Общий трудовой стаж: 01.09.2015 г.

Стаж в оценочной деятельности: с 01.09.2015 г.

Количество подписанных отчетов за 2023 г.: 291 отчет.

Количество подписанных отчетов за 2024 г.: 46 отчетов.

Сведения о страховании: САО «ВСК» (Лицензия СИ №0621 от 11.09.2015г.; Адрес:121552 Россия, г. Москва, ул. Островная, д. 4; Телефон:8 (495) 784-77-00).

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Период страхования: с «07» сентября 2024 г. по «06» сентября 2025 г.

Сведения о страховании: ООО «АМТ Страхование» филиал в г. Екатеринбург (Лицензия СИ №0436 от 11.05.2021 г., Россия, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 4, оф. 211; Телефон: 8-902-443-76-43).

Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей

Период страхования: с «01» июня 2025 г. по «31» мая 2026 г.

Сведения о плановых проверках: плановая проверка с 10.11.2023 г. по 01.12.2023 г. - нарушений не выявлено.

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Информация о добровольной сертификации члена Ассоциации: отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.06.2025 г.

Дата составления выписки 17.06.2025 г.

*Ведущий специалист Отдела по контролю за оценочной деятельностью членов и ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»*



*П.В. Панова*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное  
бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Саратовский государственный технический  
университет имени Гагарина Ю.А."  
г. Саратов

# ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Козлова  
Анастасия Викторовна**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

экономика **38.03.01**  
экономика **ЭКОНОМИКА**  
экономика **ЭКОНОМИКА**  
экономика **ЭКОНОМИКА**  
экономика **ЭКОНОМИКА**  
экономика **ЭКОНОМИКА**

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

**БАКАЛАВР**

Протокола № **9** от **27** **июня** **2015** г.

Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии  
/ Руководитель образовательной  
организации



**Васильев В.М.**

**Лобачева Г.В.**

ИДЛОТ 2102-110101 06

РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ



Федеральное государственное  
бюджетное образовательное  
учреждение высшего  
профессионального образования  
«Саратовский государственный  
технический университет  
имени Гагарина Ю.А.»

г. Саратов

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к ДИПЛОМУ

бакалавра

106404 0018132

Регистрационный  
номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия

Козлова

Имя

Анастасия

Отчество

Викторовна

Дата рождения

06 января 1994 года

Предыдущий документ об образовании  
или об образовании и о квалификации

Аттестат о среднем (полном) общем образовании 2011 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной  
комиссии присвоена квалификация

БАКАЛАВР

по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

Срок освоения программы  
бакалавриата/специалитета в очной  
форме обучения

4 года

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Страница 1

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Негосударственное образовательное частное  
учреждение высшего образования  
«Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»

**ПОГОРЕЛОВА**  
Анастасия Викторовна

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)  
Негосударственном образовательном частном учреждении  
высшего образования «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»  
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса) "  
в объёме 850 часов

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**772410225550**

Решением от

**16 апреля 2020 года протокол ИАК №11**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**Оценочной деятельности**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**050573**

Город

**Москва**

Дата выдачи

**16 апреля 2020 года**



*Синергия*  
Председатель комиссии

*Синергия*  
Руководитель

*Синергия*  
Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение  
Дополнительного профессионального образования  
"Институт профессионального образования"

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Погорелова**

**Анастасия**

**Викторовна**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772410195888**

НОУ ДПО "Институт профессионального  
образования"

по дополнительной профессиональной программе

Документ о квалификации

**Международные стандарты оценки**

Регистрационный номер

001089/2020

Города

**Москва**

Дата выдачи

02.10.2020

в объеме  
18 часов



Руководитель

*Ю. В. Усова*

Секретарь

*Е. В. Анапьева*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040265-1

« 27 » июня 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Погореловой Анастасии Викторовне

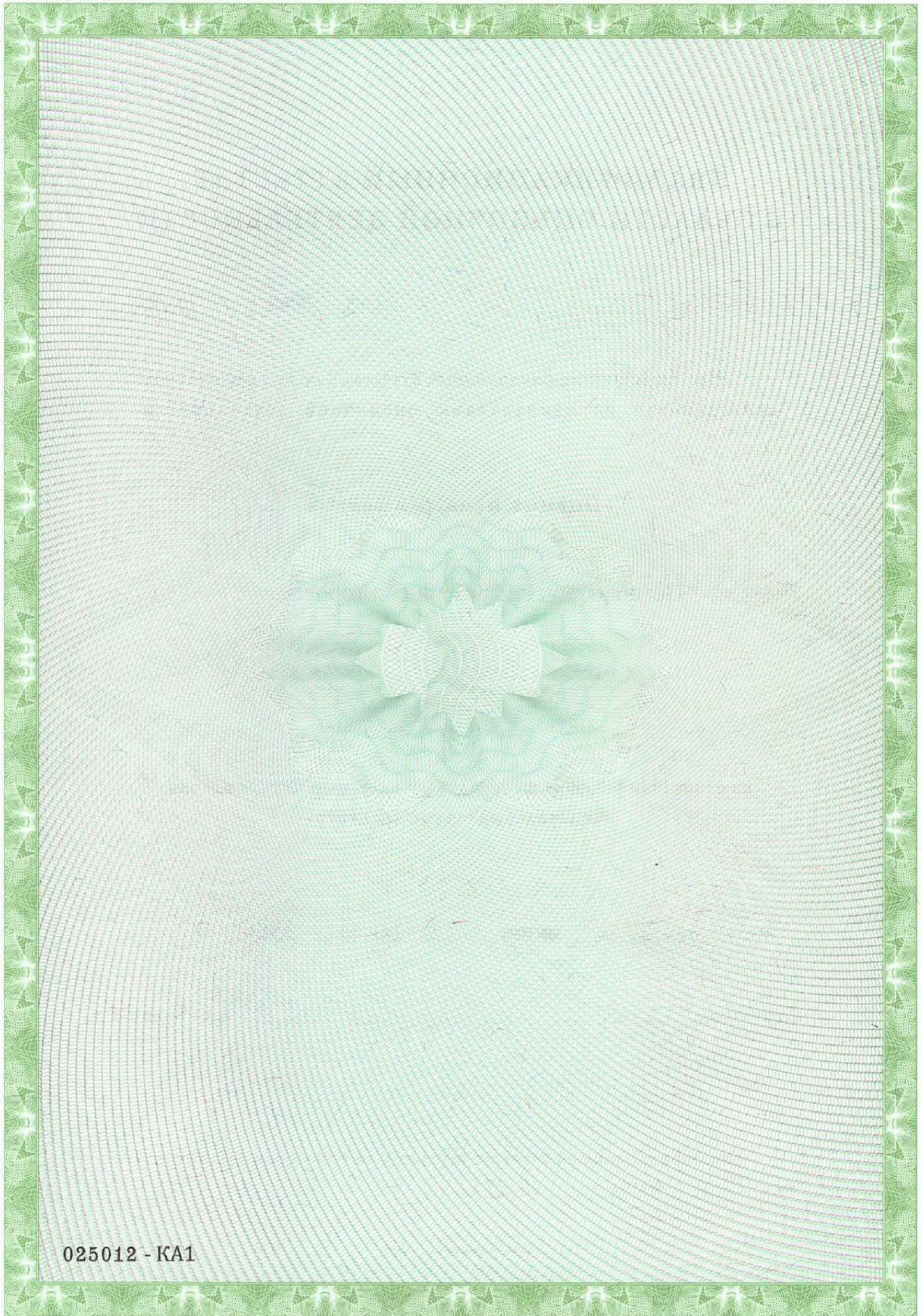
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24г. № 356

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., в-т 13 № 672.



025012 - KA1



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов

Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

гражданин

« 11 »

августа 1994 г.

Дата рождения

г. Саратов

Козлова

Анастасия Викторовна

гражданка Российской Федерации

гражданка

« 06 »

января 1994 г.

Дата рождения

г. Саратов

14.08.2015 года

заключили брак

четырнадцатого августа

две тысячи пятнадцатого года

о чем 2015 года августа месяца 14 числа

составлена запись акта о заключении брака № 1114

После заключения брака присвоены фамилии:

Погорелов

мужу

Погорелова

жене

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

наименование органа записи актов гражданского состояния

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи « 14 » августа 2015 г.



Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния

М. П. Лесюта

И-РУ № 528528

Форм. № 17, Москва, 2013 г.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R7627  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Погорелова Анастасия Викторовна</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,039%. от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» сентября 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «07» сентября 2025 г. по «06» сентября 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П.  /А.С. Иванов/



Дата выдачи Страхового полиса: «06» августа 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

# ГРАМОТА

награждается

**Погорелова Анастасия Викторовна**

За верность профессии, профессионализм и высокие показатели в области оценочной деятельности, за соблюдение правил деловой и профессиональной этики, грамотный подход в решении практических задач.

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»



**А.В. Лебедев**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 250005-035-000043 от 28.03.2025 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energo-garant.ru](http://www.energo-garant.ru). Согласно Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p><b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p><b>АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ</b> Адрес: 125009, г. Москва г, ул. М.Дмитровка, дом № 13/17, строение 1 ИНН/КПП 7710310183/771001001 р/с 40703810612250000007 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва Адрес Банка: 105318, г. Москва, ул. Семеновская площадь, д.7 корп.17 к/с 30101810145250000411 Генеральный директор М.Р. Биматов</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет <b>52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (двумя) взносами в следующие сроки и в следующем размере: - первый взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 апреля 2025 г. ; - второй взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 июля 2025 г.</p> <p>5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме. Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователем дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>24 апреля 2025 г. по 23 апреля 2026 г.</b></p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p>

	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
<b>8. Заключительные положения</b>	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
<b>9. Особые положения</b>	<b>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.</b> Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. <b>Компьютерная Система</b> означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. <b>Кибератака</b> означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. <b>Киберинцидент</b> означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <b>Данные</b> означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
Заместитель директора  
Департамента страхования  
ответственности и сельскохозяйственных рисков  
ПАО «САК «ЭНЕРГОАРАНТ»



О.А. Пуманова

М.П.  
На основании Доверенности № 02-13/500/24, с от 26.11.2024 г.

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА**

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.04.2026, поступившего на рассмотрение 08.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 8
08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/648/2012-206 29.01.2013 Управление Росреестра по Свердловской области
Адрес:	Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, улица Радищева, строение 25, помещение 107
Площадь, м2:	293,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	20892326,27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401033:1111
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 8
08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

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

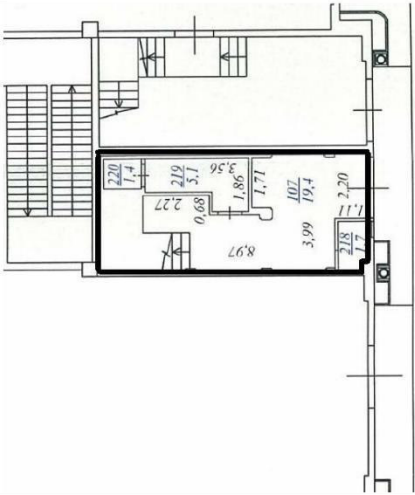
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 02.02.2017 16:36:19
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, № 291, выдан 28.11.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.07.2017 11:20:42	
	номер государственной регистрации:	66:41:0401033:1313-66/001/2017-33	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2017 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН: 6686017662, ОГРН: 1126686021153	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 19.07.2017, номер государственной регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32 Дополнительное соглашение от 13.12.2018 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 29.12.2018, номер государственной регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

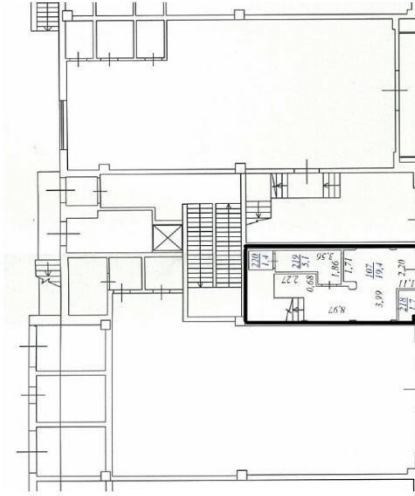
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	
			Дополнительное соглашение к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, выдан 23.12.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

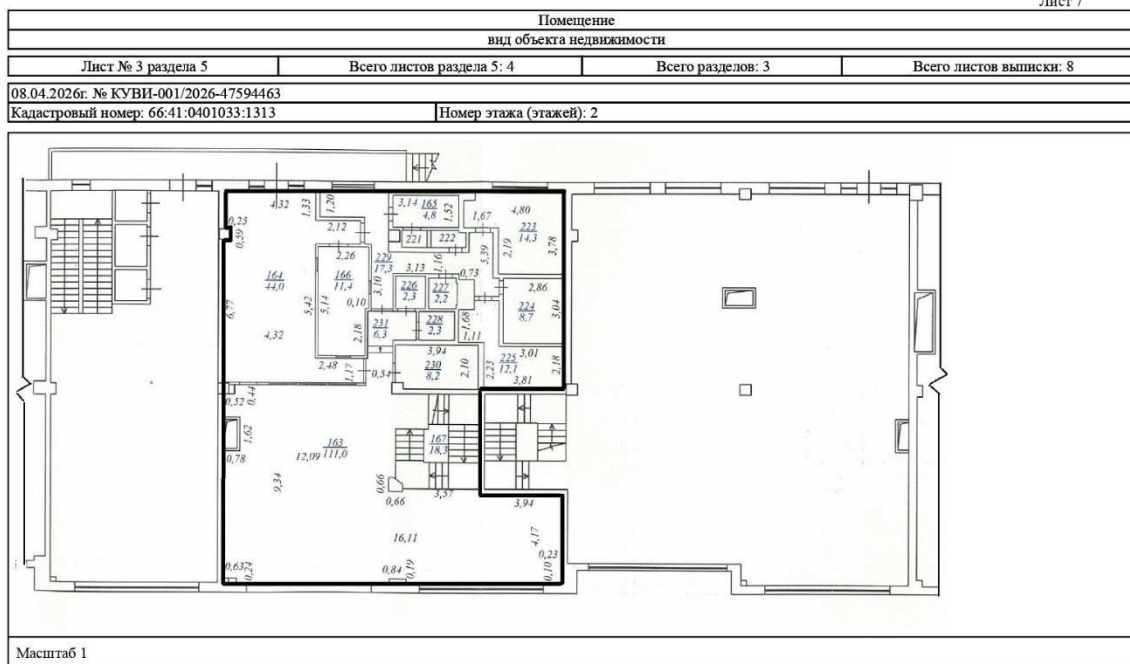
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

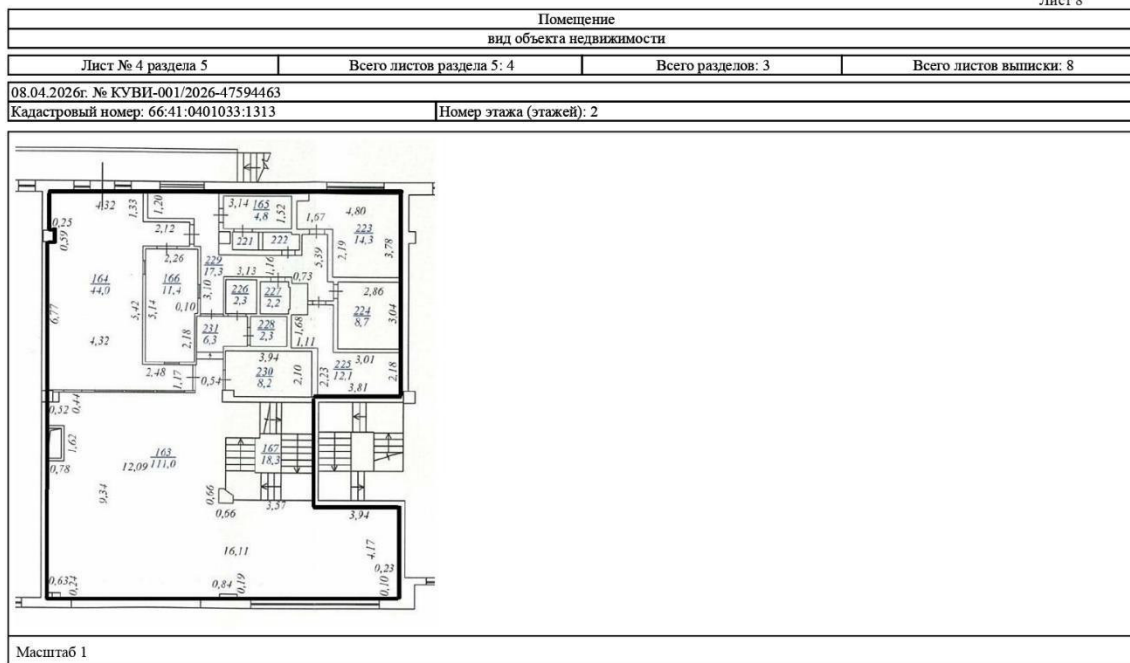
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47594463			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.04.2026, поступившего на рассмотрение 02.04.2026, 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44263141			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:18		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66:01/01:0000:822; 66:41:0401033:018		
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б		
Площадь, м2:	1008 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	15787054.08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

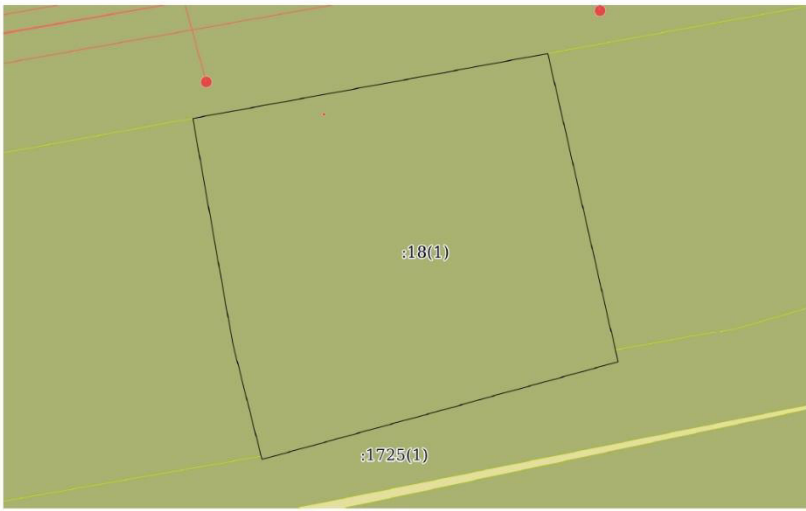
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44263141			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:18		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66-01/917/2007-270 25.04.2008 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 14.12.2007
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44263141			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44263141			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2026, поступившего на рассмотрение 09.04.2026, 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66:41:0401033:016		
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А		
Площадь, м2:	1240 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	19269029.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгового-общественного назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		

полное наименование должности	инициалы, фамилия
	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого комбинированного паевого инвестиционного фонда "ТУЛАН", данные о которых устанавливаются на основании 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 28950/952200 66:41:0401033:16-66/199/2024-34 07.10.2024 13:52:37
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.10.2024 13:52:37
	номер государственной регистрации:		66:41:0401033:16-66/199/2024-35
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.10.2024 по 01.10.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания АРТЕС", ИНН: 9703138954, ОГРН: 1237700211210
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 05.11.2020 и представлены в Банк России, № 4196-СД, выдан 05.11.2020

полное наименование должности	инициалы, фамилия
	

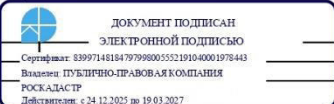
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 05.04.2021 и представлены в Банк России, № 4196-СД-1-СД, выдан 05.04.2021</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 24.06.2021 и представлены в Банк России, № 4196-СД-2-СД, выдан 24.06.2021</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 11.03.2022 и представлены в Банк России, № 4196-СД-3-СД, выдан 11.03.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 14.03.2022 и представлены в Банк России, № 4196-СД-4-СД, выдан 14.03.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 24.01.2023 и представлены в Банк России, № 4196-СД-5-СД, выдан 24.01.2023</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 13.09.2023 и представлены в Банк России, № 4196-СД-6-СД, выдан 13.09.2023</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 05.04.2021 и представлены в Банк России, № 4196-СД-7-СД, выдан 31.01.2024</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 20.05.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-8-СД, выдан 20.05.2024</p>	

полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714618479798005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 16.07.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-9-СД, выдан 16.07.2024</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 13.09.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-10-СД, выдан 13.09.2024</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 13.09.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-11-СД, выдан 13.09.2024</p>	
	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:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Поддубицкий Виктор Николаевич 22.05.1961
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 47610/952200 66:41:0401033:16-66/199/2023-29 12.01.2023 08:14:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Сафронова Елена Вадимовна 25.10.1969

полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714618479798005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830		Кадастровый номер: 66:41:0401033:16	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 33860/952200 66:41:0401033:16-66/001/2019-25 06.06.2019 16:55:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвест", ИНН: 6623081626
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 26140/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-19 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	17.07.2023 14:31:39	
	номер государственной регистрации:	66:41:0401033:16-66/199/2023-30	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2023 по 30.11.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "БАНК УРАЛСИБ", ИНН: 0274062111, ОГРН: 1020280000190	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке), № 2400-031/00719/1133, выдан 07.07.2023 Дополнительное соглашение к Договору №2400-031/00719/1133 залога недвижимого имущества (об ипотеке) от 07.07.2023, № 1, выдан 26.04.2024	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830		Кадастровый номер: 66:41:0401033:16	
	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:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 29310/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 12.12.2017 20:14:59
3	Документы-основания	3.5	Договор купли-продажи земельного участка, № 4-5984, выдан 05.12.2017
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 376430/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-16 12.12.2017 20:14:59

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830		Кадастровый номер: 66:41:0401033:16	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН: 6671254396
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 47390/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-15 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН: 6671390416
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 80270/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-14 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.8	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Нагорнова Ксения Алексеевна 29.12.1995
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 269080/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-13 12.12.2017 20:14:59

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830		Кадастровый номер: 66:41:0401033:16	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.9	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10	Плинер Светлана Михайловна 22.05.1974
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 13160/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-11 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.10	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------





ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10	
13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48598830				
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:400	Условные обозначения:			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997146184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 7-380  
земельного участка

г. Екатеринбург

«16» \_\_\_\_\_ 2015 г.

На основании приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 15.04.2015 № 1120 «О предоставлении в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева» Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) в лице директора департамента земельных отношений Афанасьевой Елены Павловны, действующей на основании Положения о Министерстве, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, приказа Министерства от 27.03.2014 № 1299, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и «Арендаторы»:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128) в лице генерального директора управляющей компании ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум – групп»;

2. Общество с ограниченной ответственностью «Офисный центр «Парус» (ИНН 7202129144, ОГРН 1047200634469) в лице генерального директора Управляющей организации ООО «Деловой дом на Архирейской» Черепановой Эльвиры Андреевны, действующей на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа № 2 от 03.12.2009;

3. Общество с ограниченной ответственностью «Бизнесинвест» (ИНН 6623081626, ОГРН 1116623008413) в лице директора Устюжанинова Евгения Юрьевича, действующего на основании Устава;

4. Индивидуальный предприниматель Нагорнов Алексей Николаевич (ОГРНИП 314668603100097, ИНН 660601461554), действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

5. Сафронов Михаил Анатольевич, 06 декабря 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599, выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года, зарегистрированный по адресу: город Екатеринбург, улица Карла Маркса, дом 25, квартира 2;

6. Сафронова Елена Вадимовна, 25 октября 1969 года рождения, паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД города Екатеринбурга 05 января 2001 года, зарегистрированная по адресу: город Екатеринбург, улица Карла Маркса, дом 60, квартира 39;

7. Жадан Надежда Яковлевна, 05 февраля 1947 года рождения, паспорт № 65 03 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского РУВД города Екатеринбурга 19 июля 2002 года, зарегистрированная по адресу: город Екатеринбург, ул. Луначарского, дом 210а, квартира 46;

8. Общество с ограниченной ответственностью «Рест-Центр» (ИНН 6671390416, ОГРН 1126671004888) в лице генерального директора Гуцина Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава;

9. Общество с ограниченной ответственностью «ХОРС» (ИНН 3123097887, ОГРН 1033107025588) в лице директора Чернышёва Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава;

10. Общество с ограниченной ответственностью «Оптима» (ИНН 6671254396, ОГРН 1086671003330) в лице директора Роккиной Антонины Юрьевны, действующей на основании Устава;

11. Плинер Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 года рождения, паспорт № 65 02 768181, выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 27 марта 2002 года, зарегистрированный по адресу: город Екатеринбург, улица Малышева, дом 114, квартира 18,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду, земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, общей площадью

1.124 кв. метра, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, или благоустройство торгово-общественного здания со встроенной трансформаторной подстанцией и границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемого к договору и являющегося его неотъемлемой частью (далее – Участок).

1.2 На Участке объекты недвижимости отсутствуют.

1.3 Участок, указанный в пункте 1.1, используется Арендатором исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Целевое назначение и разрешенное использование предоставленного Участка осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

## 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1 Срок аренды Участка устанавливается с 15 апреля 2015 года по 14 марта 2020 года.

2.2 Настоящий договор вступает в силу с момента осуществления государственной регистрации настоящего договора.

## 3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Обязательство по внесению арендатором арендной платы возникает с 15 апреля 2015 года, а именно - с даты принятия решения о предоставлении Участка.

3.2. Размер арендной платы (расчет) устанавливается для каждого Арендатора пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25:

- для ООО «Проект-консалтинг», 4 258,7 кв.м./ 9 678,5 кв. м от 1 124 кв. м;
- для ООО «Офисный центр «Парус», 293,1 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
- для ООО «Бизнесинвест», 261,4 кв. м./9 678,5 кв. м., от 1 124 кв. м;
- для ИП Нагорнова Алексея Николаевича, 2 718,8 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
- для Сафронова Михаила Анатольевича, 121,4 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
- для Сафроновой Елены Вадимовны, 121,4 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
- для Жадан Надежды Яковлевны, 121,4 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
- для ООО «Рест-Центр», 836,7 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
- для ООО «ХОРС», 289,5 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
- для ООО «Оптима», 524,5 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
- для Плинера Сергея Юрьевича, 131,6 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м.

3.3. Оплата производится в рублях, путем перечисления денежных средств на счет: УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), Уральское ГУ Банка России, КПП 667101001, ИНН 6661004661, ОКТМО 65701000, БИК 046577001, р/с 40101810500000010010, КБК 901 111 05 012 04 0000 120 ежемесячно до десятого числа текущего месяца.

3.4. Размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области.

3.5. Неполучение (невручение) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности своевременного внесения измененной арендной платы

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

4.1. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендованном участке после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.1.4. Требовать досрочного расторжения договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо могли бы быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.3.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение №1);

4.3.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы в течение 10 дней с момента изменения;

4.3.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

4.4. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

5.2.3. Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных законодательством и настоящим Договором, арендную плату;

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

5.2.5. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные неисполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору;

5.2.6. В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, Арендатор в течение десяти дней с момента государственной регистрации сделки или передачи прав обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на Участок (или его часть), в связи с переходом этих прав к другому лицу;

5.2.7. В течение 7 (семи) дней с момента подписания Арендодателем настоящего Договора принять в аренду Участок по акту приема-передачи;

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца, о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в связи с досрочным расторжением договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия Договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы;

5.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории;

5.2.10. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

5.2.11. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора.

5.2.12. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без такого разрешения (решения).

5.2.13. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании;

5.2.14. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

5.2.15. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пеня перечисляется на расчетный счет, указанный в пункте 3.3. настоящего Договора.

Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и государственной регистрации договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и его филиалах производится по инициативе одной из сторон настоящего Договора.

7.2. В течение 15 дней с момента подписания сторонами настоящего Договора одна

и Сторона (ее полномочный представитель) принимает на себя обязанность передать другой Стороне в месте ее нахождения (ее законного представителя) документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

8.3. Сторона, по инициативе которой была проведена государственная регистрация Договора, обязана в течение 7 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора направить в место нахождения другой стороны (ее полномочного представителя) подлинник настоящего Договора аренды Участка с отметкой о произведенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области государственной регистрации.

#### ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.5. настоящего Договора.

8.2. Арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжение в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях:

8.2.1. Неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по настоящему Договору в течение двух месяцев подряд.

8.2.2. При использовании Арендатором Участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

8.2.3. При использовании Арендатором Участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.4. Совершения Арендатором умышленного земельного правонарушения, выразившегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

8.2.5. Принятия компетентным органом власти решения об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

8.2.6. Достижения сторонами настоящего Договора письменного соглашения об отказе от исполнения настоящего Договора и о его расторжении.

8.2.7. По истечении срока действия настоящего Договора и при наличии письменных возражений любой из Сторон настоящего Договора о намерении продления срока действия настоящего Договора.

8.2.8. Невыполнение иных существенных условий настоящего Договора, если такое нарушение существенных условий не устраняется арендатором в течение 3 месяцев с даты получения им письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных условий.

8.3. Арендодатель, желающий досрочно отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора и его расторжения во внесудебном порядке, в письменной форме уведомляет об этом Арендатора. Договор считается расторгнутым (прекратившим свое действие) по истечении 30 дней со дня получения уведомления.

8.4. Если на участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору на праве хозяйственного ведения, по истечении срока действия Договора при отсутствии возражения сторон, если сторонами не достигнуто соглашение о заключении на новый срок и Арендатор продолжает пользоваться земельным участком, Договор считается продленным на неопределенный срок.

8.5. В иных, не указанных в п. 8.2. настоящего Договора случаях, Договор может быть

расторжения по согласию сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке;

10.6 При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в пятидневный срок с момента расторжения (прекращения) настоящего Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1 Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При недостижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Расходы по государственной регистрации Договора, изменений (дополнений) к нему, а также по прекращению (расторжению) Договора по инициативе Арендатора возлагаются на него.

10.2 Настоящий Договор составлен в четырнадцати экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Акт приема-передачи (Приложение № 1);
2. Расчет арендной платы (Приложение № 2);
3. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № 3).

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области  
ИНН/КПП 6658091960/667001001

М.П.

(Е.П. Афанасьева)

Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

Арендаторы:

ООО «Проект-консалтинг»  
ОГРН 1069671060128  
ИНН/КПП 6671204010/667101001

М.П.

(С.П. Воробьев)

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, 127

ООО «Офисный центр «Парус»  
 ОГРН 1047300634469  
 ИНН/КПП 7202129144/667101001

М.П.  (Э.А. Черпанова)

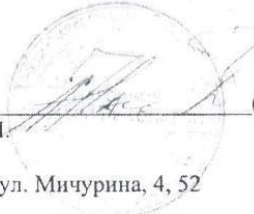
Адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 5, 205

ООО «Бизнесинвест»  
 ОГРН 1116623008413  
 ИНН/КПП 6623081626/662301001

М.П.  (Е.Ю. Устюжанинов)


Адрес: 622001, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 38

ИИ Нагорнов Алексей Николаевич  
 ОГРНИИ 314668603100097  
 ИНН 660601461554

М.П.  (А.Н. Нагорнов)

Адрес: 624093, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Мичурина, 4, 52

Сафронов Михаил Анатольевич  
 06 декабря 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599,  
 выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года

М.П.  (М.А. Сафронов)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 25, 2

Сафронова Елена Вадимовна, 25 октября 1969 года рождения,  
 паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД  
 города Екатеринбурга 05 января 2001 года

 (Е.В. Сафронова)

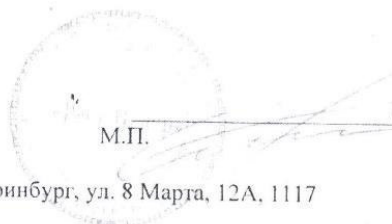
Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 60, 39

Имя: Надежда Яковлевна, 05 февраля 1947 года рождения,  
Паспорт № 65 03 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского  
района города Екатеринбурга 19 июля 2002 года

 (Н.Я. Жадан)

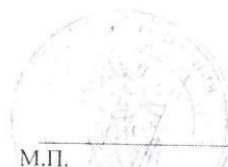
Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 210а, 46

ООО «Рест-Центр»  
ОГРН 1126671004888  
ИНН/КПП 6671390416/667101001

 (В.А. Гушин)  
М.П.

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 12А, 1117

ООО «ХОРС»  
ОГРН 1033107025588  
ИНН/КПП 3123097887/312301001

 (А.В. Чернышев)  
М.П.

Адрес: 308000, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Гражданский, 32

ООО «Оптима»  
ОГРН 1086671003330  
ИНН/КПП 6671254396/667101001

 (А.Ю. Ронкина)  
М.П.

Адрес: 620137, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, 53, 3

№ 9  
Пашерев Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 года рождения,  
паспорт № 68 02 / 68181, выдан Октябрьским РУВД  
г. Свердловска 27 марта 2002 года

 (С.Ю. Плинер)

д.р.г. 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 114, 18

Приложение № 1  
к Договору аренды земельного  
участка  
от «14» Июня 2015 г. № 7-59

АКТ  
приема-передачи в аренду земельного участка

г. Екатеринбург

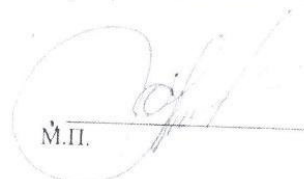
«14» Июня 2015 г.

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка подтверждаем настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, общей площадью 1 124 кв. метра, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радицева.

Земельный участок согласно кадастровому паспорту (Приложение № 3)

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области  
ИНН КИП 6658091960/665801001

  
М.П. \_\_\_\_\_ (Е.П. Афанасьева)

Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

Арендаторы:

ООО «Проект-консалтинг»  
ОГРН 1069671060128  
ИНН/КПП 6671204010/667101001

  
М.П. \_\_\_\_\_ (С.П. Воробьев)

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, 127

ООО «Офисный центр «Парус»  
ОГРН 1047200634469  
ИНН/КПП 7202129144/667101001

  
М.П. \_\_\_\_\_ (О.А. Черепанова)

Адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 5, 205

ООО «Бизнесинвест»  
ОГРН 1116623008413  
ИНН КПП 6623081626/662301001

  
\_\_\_\_\_  
М.П. (Е.Ю. Устюжанинов)

Адрес: 622001, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 38

ИИ Нагорнов Алексей Николаевич  
ОГРНИП 314668603100097  
ИНН 660601461554

  
\_\_\_\_\_  
М.П. (А.Н. Нагорнов)

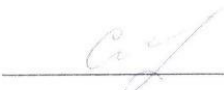
Адрес: 624093, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Мичурина, 4, 52

Сафронов Михаил Анатольевич  
06 декабря 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599,  
выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года

  
\_\_\_\_\_  
(М.А. Сафронов)

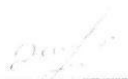
Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 25, 2

Сафронова Елена Вадимовна, 25 октября 1969 года рождения,  
паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД  
города Екатеринбурга 05 января 2001 года

  
\_\_\_\_\_  
(Е.В. Сафронова)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 60, 39

Жакина Надежда Яковлевна, 05 февраля 1947 года рождения,  
паспорт № 65 03 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского  
РУВД города Екатеринбурга 19 июля 2002 года


 (П.Я. Жалдан)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 210а, 46

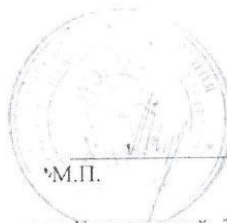
ООО «Рест-Центр»  
 ОГРН 1126671004888  
 ИНН/КПП 6671390416/667101001



(В.А. Гуцун)

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 12А, 1117

ООО «ХОРС»  
 ОГРН 1033107025588  
 ИНН/КПП 3123097887/312301001



(А.В. Чернышев)

Адрес: 308000, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Гражданский, 32


ООО «Оптима»  
 ОГРН 1086671003330  
 ИНН/КПП 6671254396/667101001



(А.Ю. Ронкина)

Адрес: 620137, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, 53, 3

Плинер Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 года рождения,  
 паспорт № 65 02 768181, выдан Октябрьским РУВД  
 города Екатеринбурга 27 марта 2002 года


 (С.Ю. Плинер)

Адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 114, 18

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: Жадан Надежда Яковлевна 05 февраля 1947 года рождения, паспорт № 65 03 339982 выдан отделом милиции Орджоникидзевского РУВД города Екатеринбурга 19.07.2002г.

Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1) / 100) * 261 / 365 = 3757,97$

Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	230,37
Май	446,35
Июнь	431,95
Июль	446,35
Август	446,35
Сентябрь	431,95
Октябрь	446,35
Ноябрь	431,95
Декабрь	446,35
<b>Итого:</b>	<b>3 757,97</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Бизнесинвест"  
ИНН: 6623081626 ОГРН: 1116623008413  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
 $(27932108,12 * 0,02700832 * 1,5 * 1 * 1) / 100 * 261 / 365 = 8091,71$   
Итого: 8 091,71 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	496,04
Май	961,08
Июнь	930,08
Июль	961,08
Август	961,08
Сентябрь	930,08
Октябрь	961,08
Ноябрь	930,08
Декабрь	961,11
<b>Итого:</b>	<b>8 091,71</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области



Е.П. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ИП Нагорнов Алексей Николаевич  
ИНН: 660601461554 ОГРН: 314668603100097  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Повышающий коэффициент(ПК): 1  
Наот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
 $(27932108,12 * 0,2809113 * 1,5 * 1) / 100 * 261 / 365 = 84161,18$   
Итого: 84 161,18 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	5 159,31
Май	9 996,16
Июнь	9 673,70
Июль	9 996,16
Август	9 996,16
Сентябрь	9 673,70
Октябрь	9 996,16
Ноябрь	9 673,70
Декабрь	9 996,12
<b>Итого:</b>	<b>84 161,17</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Оптима"  
ИНН: 6671254396 ОГРН: 1086671003330  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП


Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(((27932108,12 * 0,05419228 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 16236,04$$
  
Итого: 16 236,04 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	995,31
Май	1 928,42
Июнь	1 866,21
Июль	1 928,42
Август	1 928,42
Сентябрь	1 866,21
Октябрь	1 928,42
Ноябрь	1 866,21
Декабрь	1 928,41
<b>Итого:</b>	<b>16 236,03</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

  
Е.П. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Проект-консалтинг"  
ИНН: 6671204010 ОГРН: 1069671060128  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
 $((27932108,12 * 0,44001653 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 131829,2$   
Итого: 131 829,20 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	8 081,48
Май	15 657,87
Июнь	15 152,78
Июль	15 657,87
Август	15 657,87
Сентябрь	15 152,78
Октябрь	15 657,87
Ноябрь	15 152,78
Декабрь	15 657,90
<b>Итого:</b>	<b>131 829,20</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: Сафронов Михаил Анатольевич, 06 декабря 1969 г.р., паспорт № 65 00 753599 выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10.07.2001г.  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$$(((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 3757,97$$

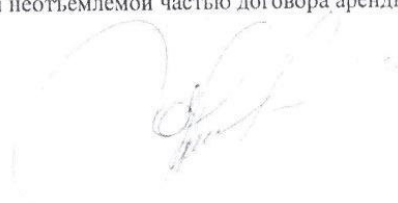
Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	230,37
Май	446,35
Июнь	431,95
Июль	446,35
Август	446,35
Сентябрь	431,95
Октябрь	446,35
Ноябрь	431,95
Декабрь	446,35
<b>Итого:</b>	<b>3 757,97</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

  
Е.П. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: Сафронова Елена Владимировна, 25 октября 1969 г.р., паспорт № 65 00 432173 выдан Орджоникидзевским РУВД города Екатеринбурга 05.01.2011г.  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$$(((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 3757,97$$

Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	230,37
Май	446,35
Июнь	431,95
Июль	446,35
Август	446,35
Сентябрь	431,95
Октябрь	446,35
Ноябрь	431,95
Декабрь	446,35
<b>Итого:</b>	<b>3 757,97</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.И. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Офисный центр "Парус"  
ИНН: 7202129144 ОГРН: 1047200634469  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Надот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(((27932108,12 * 0,03028362 * 1,5 * 1) / 100) * 261) / 365 = 9072,99$$
  
Итого: 9 072,99 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	556,20
Май	1 077,63
Июнь	1 042,87
Июль	1 077,63
Август	1 077,63
Сентябрь	1 042,87
Октябрь	1 077,63
Ноябрь	1 042,87
Декабрь	1 077,67
<b>Итого:</b>	<b>9 073,00</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: Плинер Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 г.р., паспорт № 65 02 768181 выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 27.03.2002г.  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Цыгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$((27932108,12 * 0,01359715 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 4073,71$

Итого: 4 073,71 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	249,73
Май	483,85
Июнь	468,24
Июль	483,85
Август	483,85
Сентябрь	468,24
Октябрь	483,85
Ноябрь	468,24
Декабрь	483,87
<b>Итого:</b>	<b>4 073,72</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от "\_\_\_" "\_\_\_" 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Хорс"  
ИНН: 3123097887 ОГРН: 1033107025588  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радишева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

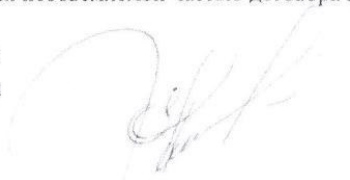
Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(((27932108,12 * 0,02991166 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 8961,55$$
  
Итого: 8 961,55 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	549,37
Май	1 064,40
Июнь	1 030,06
Июль	1 064,40
Август	1 064,40
Сентябрь	1 030,06
Октябрь	1 064,40
Ноябрь	1 030,06
Декабрь	1 064,41
<b>Итого:</b>	<b>8 961,56</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

  
Е.И. Афанасьева

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

1  
Наименование Арендатора: ООО "Рест-Центр"  
ИНН: 6671390416 ОГРН: 1126671004888  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(((27932108,12 * 0,08644935 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 25900,27$$
  
Итого: 25 900,27 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	1 587,75
Май	3 076,28
Июнь	2 977,04
Июль	3 076,28
Август	3 076,28
Сентябрь	2 977,04
Октябрь	3 076,28
Ноябрь	2 977,04
Декабрь	3 076,28
<b>Итого:</b>	<b>25 900,27</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
Федеральный фонд кадастровых данных

КЦЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ документа 2015г. № 66/001/15-274527

1	Кадастровый номер:	66-41-0401033-1725	2	Лист №:	1	3	Всего листов:	2
2	Номер кадастрового квартала:	66-41-0401033	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.11.2014			
3	Уровневые номера:							
4	Кадастровые номера объектов капитального строительства:							
5	Адрес (описание местоположения):	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева						
6	Категория земель:	Земли населенных пунктов						
7	Разрешенное использование:	для благоустройства территории около торгово-общественного здания со встроенной трансформаторной подстанцией						
8	Площадь:	1124 +/- 12 кв. м						
9	Кадастровая стоимость:	27932108.12 руб.						
10	Сведения о правах:							
11	Собственные отметки:							
12	Сведения о природных объектах:							
13	Дополнительные сведения:							
13.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:							
13.2	Кадастровый номер преобразованного участка:							
13.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:							
13.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:							
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 26.11.2019							
15	Сведения о кадастровых инженерах:	Бригатаева Елена Андреевна №66-10-90, ЗАО "Форум-групп", 13.11.2014						

Заместитель директора


М.П.

В.С. Ефимов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

30 апреля 2015г. № 66/091/15-274527

1	Кадастровый номер	66:41:0401033:1725	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							



66:41:0401033:1725

5 Масштаб

Заместитель директора

МП

В.С. ЕФИМОВ

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
Министерство регионального развития  
Государственный информационный реестр  
**ДОГОВОР АРЕНДЫ**  
Дата заключения: **11 АВГ 2015**  
Адрес регистрации: **66-661001-661001-600 120**  
Информатор: **И.И.И.** **И.И.И.**



Прошито прошнумеровано и оприходовано печатью  
- 2 - ЛИС-В  
Специалист 1 категории **И.И.И.** Мисникова М.Н.

Дополнительное соглашение № 2  
к договору аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380

город Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) на основании Положения о Министерстве, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908/770101001) в лице президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем.

В связи с государственной регистрацией права собственности Негосударственного пенсионного фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:1725:

– Нежилое помещение, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, назначение: нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м., номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 1, этаж № 2, адрес: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (регистрационная запись от 02.02.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7),

внести в договор аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380 (далее — Договор) следующие изменения:

1. В преамбуле и по тексту Договора к стороне по договору «Арендатор» добавить (присоединить) нового (дополнительного) Арендатора земельного участка: «Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908/770101001) в лице президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава (далее – НПФ «Профессиональный» (АО))».

2. Подпункт 3.2. Договора дополнить абзацем следующего содержания:

«- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 293,1/9 678,5 от 1 124 кв.м. с 02.02.2017».

3. Условия настоящего соглашения применяются к отношениям, возникшим до его заключения. Права и обязанности по Договору для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 02.02.2017.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в четырех экземплярах равной юридической силы, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

5. Арендная плата по Договору вносится Арендаторами отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не предусмотрено расчетом арендной платы.


6. Расчет арендной платы направляется Арендаторам ежегодно, в соответствии с условиями Договора.

7. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области  
ОГРН 1036602638588, ИНН/КПП 6658091960/667001001

Адрес: 620219, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111

  
М.П. (Н.Е. Дмитриева)

Арендатор:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество),  
НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908/770101001

Адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

Банковские реквизиты:

р/с 40701810100000000070

«Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва

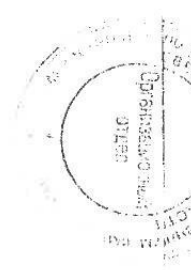
к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525823



  
М.П. (Ю.А. Зверев)

Протокол, пронумеровано и скреплено печатью на 2 листах

Ведущий специалист *Ю.В. Смирнова* Ю.В.



Согласование проекта дополнительного соглашения к договору  
аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380

Должность	Фамилия и инициалы	Под
Заместитель начальник отдела по распоряжению земельными участками	Р.С. Алексеев	
Начальник отдела судебно-претензионной работы	В.С. Лебедева	
Ведущий специалист департамента земельных отношений	Ю.В. Смирнова	

Текст документа пронумеровано и скреплено печатью

НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г.Екатеринбург, Ленинский район  
Адрес з/у: ул. Радищева (ул. Радищева, 25)  
Адрес арендатора: ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5,  
г. Москва, 105062  
Лицевой счет: 68568

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ Т-380 от 16.06.2015 г.

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356, Приказа МУГИСО от 20.12.2023 № 7605

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0401033:1725
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	1 167,46
Коэффициент увеличения на 2023 г.:	1.0550
Коэффициент увеличения на 2024 г.:	1.0450

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
34,04	Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	0,130	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2024 г.	4,82	10.01.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Февраль 2024 г.	4,51	10.02.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 29/366 = 4,51$
Март 2024 г.	4,82	10.03.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Апрель 2024 г.	4,67	10.04.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 30/366 = 4,67$
Май 2024 г.	4,82	10.05.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Июнь 2024 г.	4,67	10.06.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 30/366 = 4,67$
Июль 2024 г.	4,82	10.07.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Август 2024 г.	4,82	10.08.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Сентябрь 2024 г.	4,67	10.09.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 30/366 = 4,67$
Октябрь 2024 г.	4,82	10.10.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Ноябрь 2024 г.	4,67	10.11.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 30/366 = 4,67$
Декабрь 2024 г.	4,82	10.12.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
ИТОГО	56,93		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 56,93 руб.

*(Пятьдесят шесть рублей 93 копейки)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073026912

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



Г.В. Денисов

Вход. № ВР 202402291  
29.02.2024

Страница 1 из 1



  
**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА**  
пр. Ленина, 24 А  
Екатеринбург, Россия, 620014



020224

ЕКАТЕРИНБУРГ

620000



**От кого:** Администрация города Екатеринбурга  
**Откуда:** пр-кт Ленина, стр.24а, г Екатеринбург, обл Свердловская

**620014**

**Письмо заказное  
Без разряда**

Вес: 11г  
Плата за пересылку: 80 руб 40 коп

**ВОЗВРАТУ НЕ ПОДЛЕЖИТ**

Комментарий к отправлению:  
Т-380 (рап 2024) р 61 лен каб 274  
этаж 5

**Кому:** НПФ "Профессиональный" (АО)  
**Куда:** ул Чаплыгина, д.11, г Москва

**101000**

*Handwritten signatures and marks on the right edge of the document.*

Дополнительное соглашение  
к договору аренды земельного участка от 27.06.2008 № 4-1112

город Екатеринбург

«28 июля 2024» г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111, на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице исполняющего обязанности директора департамента земельных отношений Министерства Заварькиной Ольги Витальевны, действующей на основании приказов Министерства от 21.06.2019 № 1555 и от 30.01.2024 № 31-к «Об исполнении обязанностей временно отсутствующего работника», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирина пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору аренды земельного участка от 27.06.2008 № 4-1112 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. На основании статей 35, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заявления Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) от 23.01.2024 № 2319, на основании Соглашения о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, государственной регистрации права собственности Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на помещение, назначение нежилое, площадь 293,1 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 (запись в ЕГРН № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017)

внести в Договор следующие изменения:

1.1. В преамбуле дополнить (присоединить) нового арендатора:

«Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирина пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича»

1.2 Пункт 2.5 дополнить словами:

«Размер арендной платы для Арендатора определяется Арендодателем в соответствии с Соглашением о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, а именно:

для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 273 кв.м с 01.01.2021».

2. Настоящее соглашение, являясь неотъемлемой частью Договора, подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр настоящего соглашения направляется в Управление Росреестра по Свердловской области в электронном виде.

3. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Министерство

Арендатор:

Негосударственный пенсионный Фонд  
«Профессиональный» (Акционерное общество)



(О.В. Заварькина)



(Ю.А. Зверев)

Вход. № ВХ 202407012  
01.07.2024

НПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)  
Зверев Юрий Александрович  
02.07.2024 14:46:34

НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701-09908  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Порядок № 1  
к договору аренды земли  
№ 4 11 12 от 27.03.2009 г.  
Договор от \_\_\_\_\_

Адрес зу: нечетная сторона ул. Радикал, на участке от улицы Хохрякова до Сако и Ванцетти  
Адрес арендатора: тер. Просвирин, д. 4, вн. тер. г. Муниципальный округ: Красносельский, г. Москва, 107045  
Лицевой счет: 114103

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4405, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5300, Приказа МУГИСО от 18.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356, Приказа МУГИСО от 25.12.2023 № 7605

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033 0035  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 496.99  
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1.0550  
Коэффициент увеличения на 2024 г.: 1.0450

Площадь земельного участка, м2	Предназначенное использование	Ставка арендной платы	Примечания
8.43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8- 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2024 г.	894,42	10.03.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 31/366 = 894,42$
Февраль 2024 г.	836,71	10.03.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 29/366 = 836,71$
Март 2024 г.	894,42	10.03.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 31/366 = 894,42$
Апрель 2024 г.	865,57	10.04.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 30/366 = 865,57$
Май 2024 г.	894,42	10.05.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 31/366 = 894,42$
Июнь 2024 г.	865,57	10.06.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 30/366 = 865,57$
Июль 2024 г.	894,42	10.07.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 31/366 = 894,42$
Август 2024 г.	894,42	10.08.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 31/366 = 894,42$
Сентябрь 2024 г.	865,57	10.09.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 30/366 = 865,57$
Октябрь 2024 г.	894,42	10.10.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 31/366 = 894,42$
Ноябрь 2024 г.	865,57	10.11.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 30/366 = 865,57$
Декабрь 2024 г.	894,42	10.12.2024	$16496,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 8,43 \times 31/366 = 894,42$
<b>Итого:</b>	<b>10 558,93</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 10558,93 руб

(Десять тысяч пятьсот пятьдесят восемь рубль 93 копейки)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 4010281064537000005 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбург), казначайский счет получателя: 03100843000000018200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК УФК 016577551, ИИН 6661004561, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000. УИИ 031792931800000073069212

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
Председатель Земельного комитета  
Исполнитель  
Тел 304-34-72

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области  
02.02.2024  
Вх. № 4010  
Е.В. Денисов



Г.В. Денисов

НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)  
Зверев Юрий Александрович  
02.07.2024 14:46:34

ИПФ "Профессиональный" (АО)  
ИИН: 7701109909  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-1/112 от 27.06.2024 г.  
Догод. от \_\_\_\_\_

Адрес зу: почетная створна ул. Радыцова, на участке от улицы Хохрякова до Сапо и Ваньетки

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045

Пищевой счет: 414103

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6358

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 56:41:0401033.0035  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 465,99  
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
8,43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	8,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Платить на рубль	Формула расчета
Январь 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 1/365 = 858,25$
Февраль 2023 г.	775,19	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 28/365 = 775,19$
Март 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Апрель 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30/365 = 830,56$
Май 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Июнь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30/365 = 830,56$
Июль 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Август 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Сентябрь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30/365 = 830,56$
Октябрь 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Ноябрь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30/365 = 830,56$
Декабрь 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16466,99 \times 0,069 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
ИТОГО	10 105,18		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 10105,18 руб.

(Десять тысяч сто пять рублей 18 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 06 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370300054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТУФК 016577551, ИНН 6681004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073069118

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



ИПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)  
Зверев Юрий Александрович  
02.07.2024 14:46:34

НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701108808  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Примыкание № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-11/2 от 27.06.2008 г.  
Доп.согл. от \_\_\_\_\_

Адрес/у: южная сторона ул. Радищева, на участке от улицы Хохрякова до Сажа и Вацарги

Адрес арендатора: пер. Просвизин, д. 4  
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114103

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2022 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 28.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 09.12.2021 № 4806

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0035  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 17 836,57  
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.03/0  
Коэффициент увеличения на 2022 г.: 1.0400

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Площадь арендной платы	Примечание
843	Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7.000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 1/365 = 964,09$
Февраль 2022 г.	870,79	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 28/365 = 870,79$
Март 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 31/365 = 964,09$
Апрель 2022 г.	932,99	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 30/365 = 932,99$
Май 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 31/365 = 964,09$
Июнь 2022 г.	932,99	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 30/365 = 932,99$
Июль 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 31/365 = 964,09$
Август 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 31/365 = 964,09$
Сентябрь 2022 г.	932,99	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 30/365 = 932,99$
Октябрь 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 31/365 = 964,09$
Ноябрь 2022 г.	932,99	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 30/365 = 932,99$
Декабрь 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 8,43 \times 31/365 = 964,09$
<b>ИТОГО</b>	<b>11 351,38</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 11351,38 руб.

(Одиннадцать тысяч стоцедь пятьдесят один рубль 38 копеек)

1. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 01 0000 120 на счет Банка № 40102810645375000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначайский счет получателя 03102843000010016200, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТОФК 01567/551, ИНН 6601004651, КПП 687101001, код ОКТМО 65701000, УИН 03179293180000007306874

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В.Кучоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)  
Зверев Юрий Александрович  
02.07.2024 14:46:34

НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 770103908  
г. Екaтeринбург, Ленинский район

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4/11/2 от 27.06.2009 г.  
Доп. согл. от \_\_\_\_\_

Адрес зу — нечетная сторона ул. Радлшова, на участке от улицы Хохрякова до Сако и Вацетги

Адрес арендатора: пер. Просвири, д. 4,  
ви. тер. г. Муниципальный округ Крaснoсoльский,  
г. Москва, 137045

Лицевой счет: 114103

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 04.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4185, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4436

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка. 68.41.0401033:0035  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 17 836,57  
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
8,43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием вида разрешенного использования с кодами 4.5-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить в ближайшее	Формула расчета
Январь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31/365 = 927,01$
Февраль 2021 г.	837,30	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 28/365 = 837,30$
Март 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31/365 = 927,01$
Апрель 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 30/365 = 897,11$
Май 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31/365 = 927,01$
Июнь 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 30/365 = 897,11$
Июль 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31/365 = 927,01$
Август 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31/365 = 927,01$
Сентябрь 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 30/365 = 897,11$
Октябрь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31/365 = 927,01$
Ноябрь 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 30/365 = 897,11$
Декабрь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31/365 = 927,01$
<b>ИТОГО</b>	<b>10 914,81</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 10914,81 руб.

*(Десять тысяч девятнадцать рублей 81 копейка)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810945370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000018200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК: ГОФК 016577551, ИНН 6661004861, КПП 667101001, код ОКТМО 66/01000, УИН 0317929318000000273058116

6. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)  
Зверев Юрий Александрович  
02.07.2024 14:46:34

Дополнительное соглашение  
к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609

город Екатеринбург

« 03 ИЮЛ 2024 » 20\_\_ г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111, на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице исполняющего обязанности директора департамента земельных отношений Министерства Заварыкиной Ольги Витальевны, действующей на основании приказов Министерства от 21.06.2019 № 1555 и от 30.01.2024 № 31-к «Об исполнении обязанностей временно отсутствующего работника», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирин пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. На основании статей 35, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заявления Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) от 23.01.2024 № 2321, на основании Соглашения о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, государственной регистрации права собственности Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на помещение, назначение нежилое, площадь 293,1 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 (запись в ЕГРН № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017)

внести в Договор следующие изменения:

1.1. В преамбуле дополнить (присоединить) нового арендатора:

«Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирин пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича»

1.2. Пункт 2.5 дополнить словами:

«Размер арендной платы для Арендатора определяется Арендодателем в соответствии с Соглашением о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, а именно:

для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 1633 кв.м с 01.01.2021».

2. Настоящее соглашение, является неотъемлемой частью Договора, подписано в двух экземплярах. Экземпляр настоящего соглашения направляется в Управление Росреестра по Свердловской области в электронном виде.

3. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Министерство



(О.В. Заварыкина)

Арендатор:

Негосударственный пенсионный Фонд  
«Профессиональный» (Акционерное общество)



(Ю.А. Зверев)

НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-609 от 10.09.2004 г.  
Доп. согл. от 05.07.2004

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0021  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 931,00  
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Февраль 2021 г.	4 474,66	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 28/365 = 4474.66$
Март 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Апрель 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4794.28$
Май 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Июнь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4794.28$
Июль 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Август 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Сентябрь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4794.28$
Октябрь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Ноябрь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4794.28$
Декабрь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
ИТОГО	58 330,41		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 58330,41 руб.

*(Пятьдесят восемь тысяч триста тридцать рублей 41 копейка)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000073064018

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-6/09 от 10.09.2004  
Доп. согл. от 03.07.2024

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2022 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 09.12.2021 № 4806

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0021  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 931,00  
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370  
Коэффициент увеличения на 2022 г.: 1.0400

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 5152.25$
Февраль 2022 г.	4 653,65	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 28/365 = 4653.65$
Март 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 5152.25$
Апрель 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4986.05$
Май 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 5152.25$
Июнь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4986.05$
Июль 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 5152.25$
Август 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 5152.25$
Сентябрь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4986.05$
Октябрь 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 5152.25$
Ноябрь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4986.05$
Декабрь 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 1.0400 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 5152.25$
ИТОГО	60 663,60		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 60663,6 руб.

(Шестьдесят тысяч шестьсот шестьдесят три рубля 60 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073064316

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



И.В. Денисов

НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1  
к Договору аренды земли

№ 4-6/09 от 10.09.2004 г.  
Доп. согл. от 03.07.2024

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0021  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 378,49  
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1.0550

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8- 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4795.78$
Февраль 2023 г.	4 331,67	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 28/365 = 4331.67$
Март 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4795.78$
Апрель 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4641.08$
Май 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4795.78$
Июнь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4641.08$
Июль 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4795.78$
Август 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4795.78$
Сентябрь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4641.08$
Октябрь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4795.78$
Ноябрь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4641.08$
Декабрь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4795.78$
ИТОГО	56 466,45		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 56466,45 руб.

*(Пятьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть рублей 45 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УфК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073064419

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г.Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-609 от 10.09.2024  
Доп. согл. от 03.07.2024

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356, Приказа МУГИСО от 20.12.2023 № 7605

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0021  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 378,49  
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1.0550  
Коэффициент увеличения на 2024 г.: 1.0450

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8- 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2024 г.	4 997,90	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 31/366 = 4997.90$
Февраль 2024 г.	4 675,45	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 29/366 = 4675.45$
Март 2024 г.	4 997,90	10.03.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 31/366 = 4997.90$
Апрель 2024 г.	4 836,67	10.04.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 30/366 = 4836.67$
Май 2024 г.	4 997,90	10.05.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 31/366 = 4997.90$
Июнь 2024 г.	4 836,67	10.06.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 30/366 = 4836.67$
Июль 2024 г.	4 997,90	10.07.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 31/366 = 4997.90$
Август 2024 г.	4 997,90	10.08.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 31/366 = 4997.90$
Сентябрь 2024 г.	4 836,67	10.09.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 30/366 = 4836.67$
Октябрь 2024 г.	4 997,90	10.10.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 31/366 = 4997.90$
Ноябрь 2024 г.	4 836,67	10.11.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 30/366 = 4836.67$
Декабрь 2024 г.	4 997,90	10.12.2024	$15378.49 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 50.44 \cdot 31/366 = 4997.90$
ИТОГО	59 007,43		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 59007,43 руб.

(*Пятьдесят девять тысяч семь рублей 43 копейки*)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073064511

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
Председатель Земельного комитета  
Исполнитель  
Тел.: 304-34-72

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области  
02.02.2024  
Вх. № 4010

Е.В. Кукоба





Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
на 5 листах

Старший инспектор *Г.А. Галимова* Галимова Г.А.

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.07.2024г.	Кадастровый номер:	66:41:0401033:21	
	Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033	
	Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2004	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66:01/01:000000:822	
	Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 27	
	Площадь, м2:	1633 +/- 14	
	Кадастровая стоимость, руб:	25113074.17	
	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:11262, 66:41:0401033:1111	
	Категория земель:	Земли населенных пунктов	
	Виды разрешенного использования:	для строительства комплекса зданий торгово-общественного назначения	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	данные отсутствуют	
	Получатель выписки:	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Свердловская область	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B805087401C83802B3576AC8C8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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



Земельный участок		Земельный участок	
Вид объекта недвижимости		Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.07.2024г.		66:41:0401033:21	
Кадастровый номер:		66:41:0401033:21	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
	5.1 Вид:		Соглашение об изменении условий договора аренды
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609, 6/н, выдан 28.06.2024
	дата государственной регистрации:		03.07.2024 15:17:52
	номер государственной регистрации:		66:41:0401033:21-66/19/2024-6
	предмет сделки:		Земельный участок, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 27
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.1 Вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		14.03.2005 00:00:00
	номер государственной регистрации:		66-01/01-17/2005-211
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.03.2005 по 18.12.2018

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B8056B7401CE382D3576ACD84825108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
03.07.2024г.		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	66:41:0401033:21	


лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Фазильев Руслан Никипович, 14.06.1983, Российская Федерация паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 05 №391165, выдан 29.12.2004, Кировское РУВД города Екатеринбурга</p> <p>Макеев Алексеем Александрович, 25.11.1991, Российская Федерация, СНИЛС 134-965-544 91 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 11 №134095, выдан 06.12.2011, Отдел УФМС России по Свердловской области в городе Новоуральске Свердловская область</p> <p>Ваганов Роман Григорьевич, 04.08.1982, Российская Федерация, СНИЛС 106-608-445 43 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 10 №901279, выдан 09.06.2010, ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга</p> <p>Поддубинский Виктор Николаевич, 22.05.1961, гор. Свердловск, Российская Федерация, СНИЛС 055-768-479 12</p> <p>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 21 №352639, выдан 20.07.2021, ОТДЕЛ ПО ВОПРОСАМ МИГРАЦИИ ОТДЕЛА ПОЛИЦИИ 5 УМВД РОССИИ ПО ГОРОДУ ЕКАТЕРИНБУРГУ ГУ МВД РОССИИ ПО СVERДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ</p> <p>обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Сажко и Ванцетти, д. 105, к 1, кв 25</p> <p>Саванев Вячеслав Владимирович, 09.02.1973, гор. Ульяновск, Российская Федерация, СНИЛС 029-015-578 40</p> <p>паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 17 №870664, выдан 22.02.2018, ГУ МВД России по Московской области</p> <p>Россия, Московская область, г. Дубна, ул. Тверская, д. 5, кв. 85</p> <p>Борисов Михаил Владимович, 08.02.1980, Свердловская обл. гор. Серов, Российская Федерация, СНИЛС 028-348-515 63</p> <p>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 18 №648656, выдан 27.04.2018, ГУ МВД России по Свердловской области</p> <p>botlss@mail.ru, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Сажко и Ванцетти, д. 99, кв. 7,8</p>
--	--

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициаль, фамилия
Сертификат: 008b05087401c3a3d2b3576a5c5a423108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок  
 Вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 66:41:0401033:21			

03.07.2024г.	Платунов Алексей Викторович, 03.09.1974, гор. Свердловская Свердловской обл., Российская Федерация, СНИЛС 075-125-723 54 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 19 №945730, выдан 12.09.2019, ГУ МВД России по Свердловской области обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Папанова, д. 18, кв. 54
	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010, ОГРН: 1069671060128
	Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН: 6671254396, ОГРН: 1086671003330
	Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН: 6671390416, ОГРН: 1126671004888
	Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН: 6671390416, ОГРН: 1126671004888
	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления претвям лицам персональных данных физического лица	Постановление Главы города Екатеринбурга, № 1442-ч, выдан 18.12.2003
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 4-609, выдан 10.09.2004
	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 №4-609, выдан 19.06.2023
	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 №4-609, выдан 23.10.2023, дата государственной регистрации: 27.10.2023, номер государственной регистрации: 66:41:0401033:21-66/199/2023-2
	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 №4-609, выдан 20.10.2023
	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 №4-609, выдан 25.10.2023, дата государственной регистрации: 31.10.2023, номер государственной регистрации: 66:41:0401033:21-66/199/2023-4


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B8656B7401CB38D2B376A6C83C425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.07.2024г.			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:21			


7	Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
		Данные отсутствуют
8	Заявления о возращении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
		Данные отсутствуют
9	Заявления о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Данные отсутствуют
		Данные отсутствуют
10	Заявления о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
		Данные отсутствуют
11	Заявления о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Данные отсутствуют
		Данные отсутствуют
12	Права и обязанности 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
		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------	-------------------

  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00BВ05687401СВ34W023576АСДЖ425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

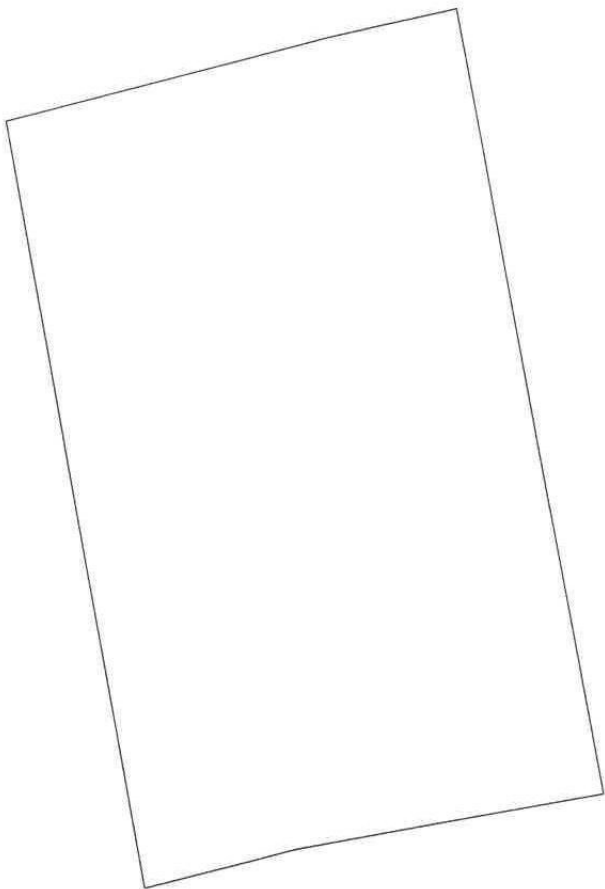
Дл

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:21	
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B9065B7401C9342D2B3576ACD8A423108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:21	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------	----------------------	-------------------


Сертификат: 00B8056B7A01CB38D283576AC8C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Дополнительное соглашение  
к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 № 4-210

город Екатеринбург

03 ИЮЛ 2024  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111, на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице исполняющего обязанности директора департамента земельных отношений Министерства Заварыкиной Ольги Витальевны, действующей на основании приказов Министерства от 21.06.2019 № 1555 и от 30.01.2024 № 31-к «Об исполнении обязанностей временно отсутствующего работника», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирин пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 № 4-210 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. На основании статей 35, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заявления Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) от 23.01.2024 № 2323, на основании Соглашения о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, государственной регистрации права собственности Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на

- помещение, назначение нежилое, площадь 293,1 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 (запись в ЕГРН № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017) внести в Договор следующие изменения:

1.1. В преамбуле дополнить (присоединить) нового арендатора:

«Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирин пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича»

1.2 Раздел 2 дополнить пунктом 2.4 следующего содержания:

«Размер арендной платы для Арендатора определяется Арендодателем в соответствии с Соглашением о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, а именно:

для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 508 кв.м с 01.01.2021»

2. Настоящее соглашение, является неотъемлемой частью Договора, подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр настоящего соглашения направляется в Управление Росреестра по Свердловской области в электронном виде.

3. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:  
Министерство

Арендатор:  
Негосударственный пенсионный Фонд  
«Профессиональный» (Акционерное общество)



(О.В. Заварыкина)



(Ю.А. Зверев)

НПФ "Профессиональный" (АО)  
 ИНН: 7701109908  
 г. Екатеринбург, Ленинский район  
 Адрес з/у: ул. Радищева 29-а  
 Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
 вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
 г. Москва, 107045  
 Лицевой счет: 114102

Приложение № 1  
 к договору аренды земли  
 № 4-2 10 от 30.04.1999 г.  
 Рег. номер Горкомзема  
 № 1864 н от 09.06.1999 г.  
 Доп. согл. от 05.07.2024

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66.41.0401033.0003  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 678,17  
 Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 31 / 365 = 1613.31$
Февраль 2021 г.	1 457,18	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 28 / 365 = 1457.18$
Март 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 31 / 365 = 1613.31$
Апрель 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 30 / 365 = 1561.26$
Май 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 31 / 365 = 1613.31$
Июнь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 30 / 365 = 1561.26$
Июль 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 31 / 365 = 1613.31$
Август 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 31 / 365 = 1613.31$
Сентябрь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 30 / 365 = 1561.26$
Октябрь 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 31 / 365 = 1613.31$
Ноябрь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 30 / 365 = 1561.26$
Декабрь 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 15.69 * 31 / 365 = 1613.31$
<b>ИТОГО</b>	<b>18 995,39</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 18995,39 руб.

*(Восемнадцать тысяч девятьсот девяносто пять рублей 39 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073070011

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



Г.В. Денисов

НПФ "Профессиональный" (АО)  
 ИНН: 7701109908  
 г. Екатеринбург, Ленинский район  
 Адрес з/у: ул. Радищева 29-а  
 Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
 вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
 г. Москва, 107045  
 Лицевой счет: 114102

Приложение № 1  
 к договору аренды земли  
 № 4-2 10 от 30.04.1999 г.  
 Рег. номер Горкомзема  
 № 1864 от 09.06.1999 г.  
 Доп. согл. от 05.08.2024

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2022 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 09.12.2021 № 4806

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0003  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 678,17  
 Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370  
 Коэффициент увеличения на 2022 г.: 1.0400

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Февраль 2022 г.	1 515,47	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 28 / 365 = 1515.47$
Март 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Апрель 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 30 / 365 = 1623.72$
Май 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Июнь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 30 / 365 = 1623.72$
Июль 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Август 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Сентябрь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 30 / 365 = 1623.72$
Октябрь 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Ноябрь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 30 / 365 = 1623.72$
Декабрь 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
ИТОГО	19 755,23		

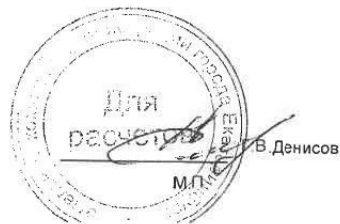
Размер арендной платы за земельный участок составляет 19755,23 руб.

(Девятнадцать тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 23 копейки)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073070114

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
 Председатель Земельного комитета  
 Исполнитель  Е.В. Кукуба  
 Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
 ИНН: 7701109908  
 г. Екатеринбург, Ленинский район  
 Адрес з/у: ул. Радищева 29-а  
 Адрес арендатора: пер. Просвирина, д. 4,  
 вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
 г. Москва, 107045  
 Лицевой счет: 114102

Приложение № 1  
 к договору аренды земли  
 № 4-2/10 от 30.04.1999 г.  
 Рег. номер Горкомзема  
 № 1864-н от 09.06.1999 г.  
 Доп. согл. от 03.06.2024

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0003  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 077,32  
 Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1.0550

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8- 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 31 / 365 = 1559.58$
Февраль 2023 г.	1 408,65	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 28 / 365 = 1408.65$
Март 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 31 / 365 = 1559.58$
Апрель 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 30 / 365 = 1509.27$
Май 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 31 / 365 = 1559.58$
Июнь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 30 / 365 = 1509.27$
Июль 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 31 / 365 = 1559.58$
Август 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 31 / 365 = 1559.58$
Сентябрь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 30 / 365 = 1509.27$
Октябрь 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 31 / 365 = 1559.58$
Ноябрь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 30 / 365 = 1509.27$
Декабрь 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077.32 * 0.069 * 1.0550 * 15.69 * 31 / 365 = 1559.58$
ИТОГО	18 362,79		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 18362,79 руб.

*(Восемнадцать тысяч триста шестьдесят два рубля 79 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 0310064300000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073070217

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г. Екатеринбург, Ленинский район  
Адрес з/у: ул. Радищева 29-а  
Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045  
Лицевой счет: 114102

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-2/10 от 30.04.1999 г.  
Рег. номер Горкомзема  
№ 1864 от 09.06.1999  
Доп. согл. от 03.07.2024

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356, Приказа МУГИСО от 20.12.2023 № 7605

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0003  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 077,32  
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1.0550  
Коэффициент увеличения на 2024 г.: 1.0450

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8- 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2024 г.	1 625,31	10.03.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 31 / 366 = 1625.31$
Февраль 2024 г.	1 520,45	10.03.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 29 / 366 = 1520.45$
Март 2024 г.	1 625,31	10.03.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 31 / 366 = 1625.31$
Апрель 2024 г.	1 572,88	10.04.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 30 / 366 = 1572.88$
Май 2024 г.	1 625,31	10.05.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 31 / 366 = 1625.31$
Июнь 2024 г.	1 572,88	10.06.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 30 / 366 = 1572.88$
Июль 2024 г.	1 625,31	10.07.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 31 / 366 = 1625.31$
Август 2024 г.	1 625,31	10.08.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 31 / 366 = 1625.31$
Сентябрь 2024 г.	1 572,88	10.09.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 30 / 366 = 1572.88$
Октябрь 2024 г.	1 625,31	10.10.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 31 / 366 = 1625.31$
Ноябрь 2024 г.	1 572,88	10.11.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 30 / 366 = 1572.88$
Декабрь 2024 г.	1 625,31	10.12.2024	$16077.32 \cdot 0.069 \cdot 1.0550 \cdot 1.0450 \cdot 15.69 \cdot 31 / 366 = 1625.31$
ИТОГО	19 189,14		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 19189,14 руб.

*(Девятнадцать тысяч сто восемьдесят девять рублей 14 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000073070317

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Тел.: 304-34-72

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области  
02.02.2024  
Вх. № 4010

Е.В. Кукуба



Г.В. Денисов



Число, пронумеровано и скреплено печатью  
на 5 листах

Генеральный инспектор Г. А. Ефимова  
Г. А. Ефимова Г. А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области  
полное наименование органа регистрации права


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.07.2024г.			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:3			
Номер кадастрового квартала: 66:41:0401033			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.06.1999			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 66:41:0401033:003			
Местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 29-а			
Площадь, м2: 508 +/- 8			
Кадастровая стоимость, руб: 8167278.56			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 66:41:0401033:1111			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: строительство комплекса зданий торгового назначения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Данные отсутствуют			
Получатель выписки: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Свердловская область			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
 Сертификат: 008B05687401CB38D28376ACDC8423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			


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

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 6	
04.07.2024г.	66:41:0401033:3
Кадастровый номер:	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
5.1	вид:		Соглашение об изменении условий договора аренды
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 №4-210, б/н, выдан 28.06.2024
	дата государственной регистрации:		04.07.2024 10:47:25
	номер государственной регистрации:		66:41:0401033:3-66/199/2024-2
	предмет сделки:		Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли под объектами торговли. Площадь: 508 кв.м. Адрес(местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, местоположение установлено относительно ориентира дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29 А.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		05.05.2003 00:00:00
	номер государственной регистрации:		66-01/01-145/2003-304

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Сертификат: 00b9a6b7401c8a802d3176a0c8d845108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 21.06.2023 по 19.09.2024

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 6	
04.07.2024г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	66:41:0401033:3
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.1998 по 01.11.2015
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Фазлиев Руслан Никитович, 14.06.1983, Российская Федерация паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 05 №391165, выдан 29.12.2004, Кировское РУВД города Екатеринбург
	Макаев Алексей Александрович, 25.11.1991, Российская Федерация, СНИЛС 134-965-544 91 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 11 №134095, выдан 06.12.2011, Отдел УФМС России по Свердловской области в городе Новоуральске Свердловская область
	Вагланов Роман Григорьевич, 04.08.1982, Российская Федерация, СНИЛС 106-608-445 43 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 10 №901279, выдан 09.06.2010, ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбург
	Борисов Михаил Валдимович, 08.02.1980, Свердловская обл. гор. Серов, Российская Федерация, СНИЛС 028-348-515 63 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 18 №648656, выдан 27.04.2018, ГУ МВД России по Свердловской области
	botiss@mail.ru, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Сако и Вангетти, д. 99, кв. 7,8
	Платунов Алексей Викторович, 03.09.1974, гор. Новоуральск Свердловской обл., Российская Федерация, СНИЛС 075-125-723 54 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 19 №945730, выдан 12.09.2019, ГУ МВД России по Свердловской области
	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Папанина, д. 18, кв. 54
	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010, ОГРН: 1069671060128
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка (земель несельскохозяйственного назначения), № 4-210, выдан 30.04.1999
	Постановление Главы города Екатеринбургa, № 792-б, выдан 08.10.1998
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 000b06b7e101c18382d337676a1cd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 19.09.2024	

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 6

04.07.2024г.

Кadaстровый номер:

66:41:0401033:3

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 №4-210, выдан  
19.06.2023

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 №4-210, выдан  
28.06.2024, дата государственной регистрации: 04.07.2024, номер государственной регистрации:  
66:41:0401033:3-66/199/2024-2

<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	<p>данные отсутствуют</p>	
<p>7 Заявленные в судебном порядке права требования;</p>	<p>данные отсутствуют</p>	
<p>8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;</p>	<p>данные отсутствуют</p>	
<p>9 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p>	<p>данные отсутствуют</p>	
<p>10 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;</p>	<p>данные отсутствуют</p>	
<p>11 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;</p>	<p>данные отсутствуют</p>	
<p>12 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;</p>	<p>отсутствуют</p>	

Полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

Сертификат: 00BВ058В7401СВ3В283576АКСЖ425108  
Ваше имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

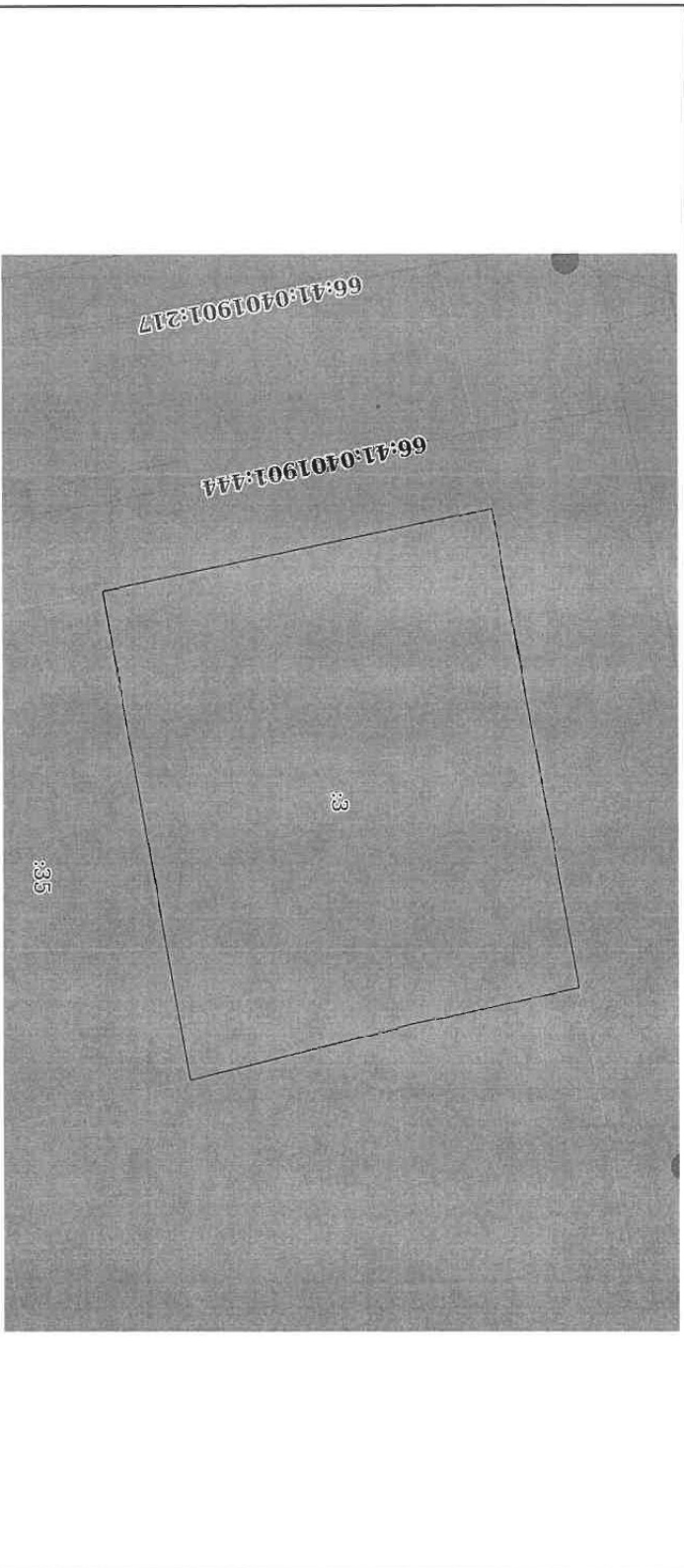
Земельный участок		
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего листов выписки: 6
04.07.2024г.		Всего разделов: 3
Кадастровый номер:		66:41:0401033:3
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	Данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 0088805687401СВ382Д2В3576АСДСК8425108  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.07.2024г.			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:3		
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:300	Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B8056B7401C3382D3575ACD838425108	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	66:41:0401033:1111
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	293,1
4	Местоположение:	620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радищева, д 25
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	7280809.17
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	66-66-01/648/2012-206, 107,218-220, 163-167,221-231
10	Особые отметки: В представленных документах для изменения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменился за счет перепланировки"	
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

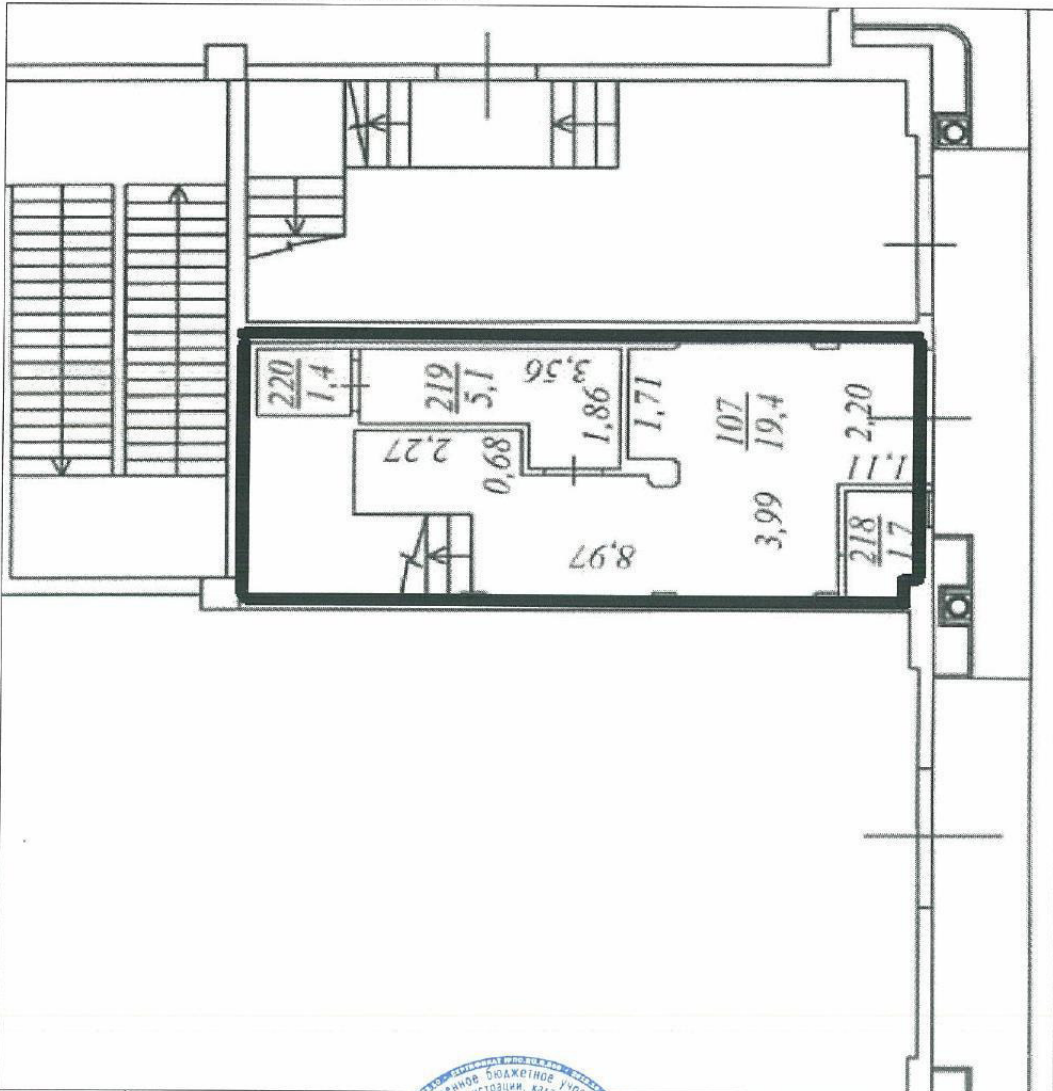
Инженер II категории Екатеринбургского отдела		Т. А. Христофорова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 92

Инженер II категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)		Т. А. Христофорова (инициалы, фамилия)
---	---	---

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

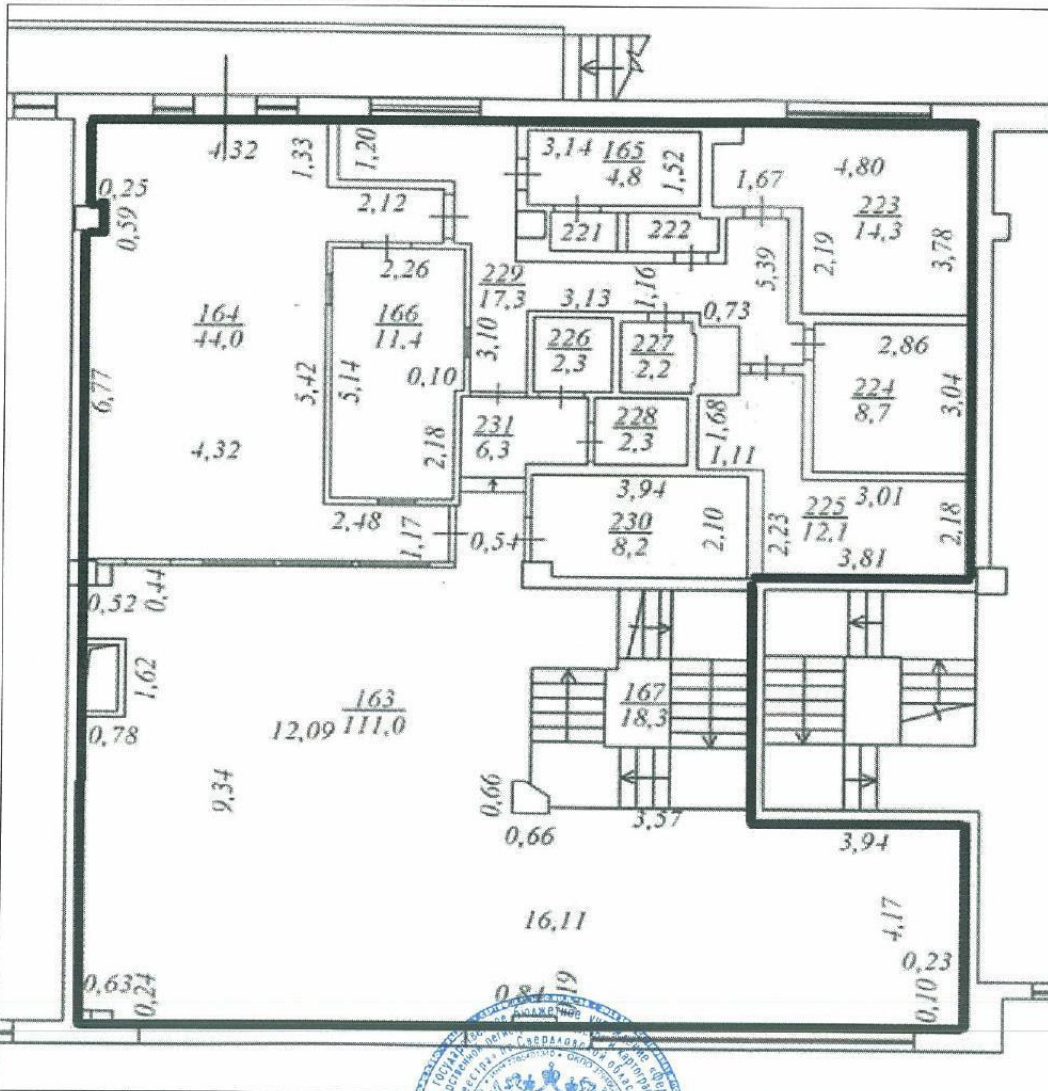
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 143

Инженер II категории Екатеринбургского  
отдела  
(полное наименование должности)

Т. А. Христофорова

(инициалы, фамилия)





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,  
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -  
Федеральное БТИ»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Свердловский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На \_\_\_\_\_ помещение  
(вид объекта учета)

нежилые помещения  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Екатеринбург
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Радищева
Номер дома	25	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	в строении литера А	
Кв. №, комната №, пом. №	№№ 107, 218-220 (1 этаж); №№ 163-167, 221-231 (2 этаж)	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

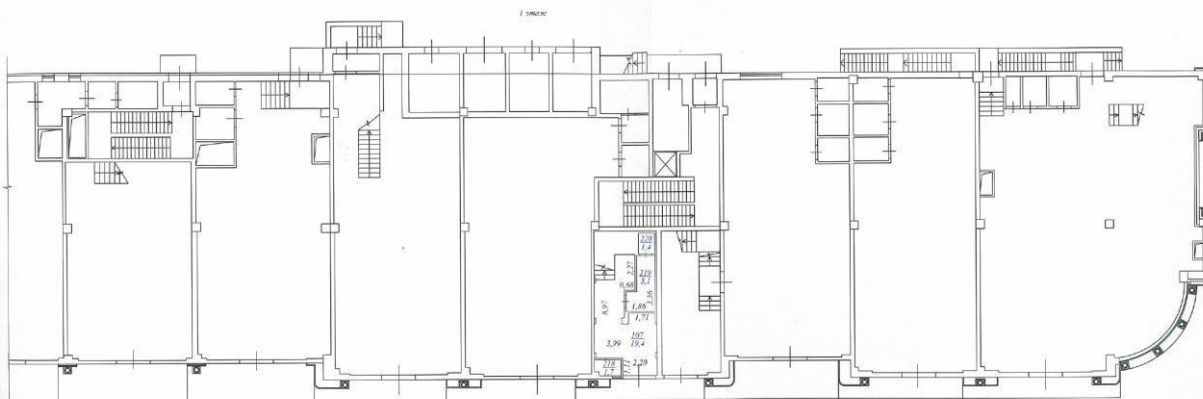
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 01 » \_\_\_\_\_ июля \_\_\_\_\_ 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ \_\_\_\_\_ (Голубков Е.И.)  
М.П. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Фамилия И.О.)



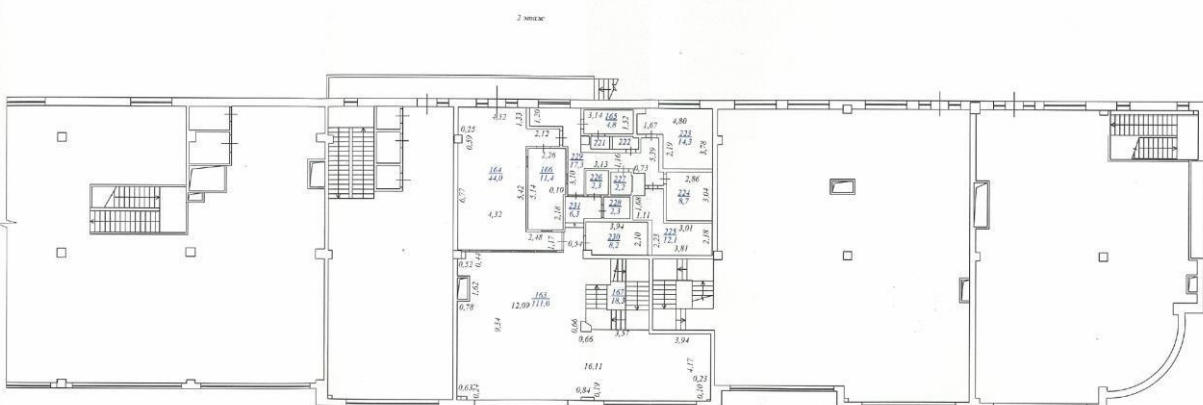
ДУБОВЦЕВ А.В.  
ЗАМ. ДИРЕКТОРА  
ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 03.07.2012Г.  
НОМЕР 66АА1273342



**ФГУП "Реставрация - Федеральное БТИ" Свердловский филиал**

*Высоторисунки из поэтажного плана здания*

Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	Т
Выполнено БТИ	Давыдов В.В.	<i>[Signature]</i>	01.07.2013	Листов	2
Проектировщик	Антонов Г.Г.	<i>[Signature]</i>	01.07.2013	Максимум	1:200
Инженер	Бригина С.А.	<i>[Signature]</i>	01.07.2013		



- на дату 01.07.2013г. соответствующие приборы не установлены

**ФГУП "Реставрация - Федеральное БТИ" Свердловский филиал**

*Высоторисунки из поэтажного плана здания*

Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	Т
Выполнено БТИ	Давыдов В.В.	<i>[Signature]</i>	01.07.2013	Листов	2
Проектировщик	Антонов Г.Г.	<i>[Signature]</i>	01.07.2013	Максимум	1:200
Инженер	Бригина С.А.	<i>[Signature]</i>	01.07.2013		



Экспликация  
к поэтажному плану здания (литера А),  
расположенного в г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25

Дата обследования	Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Наименование частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру						Высота помещения по внутреннему обмеру	
							производственная		торговая		складская			общественное питание
							Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.
				Мясная столовой и кухонной посуды		11,4		11,4						
				Лестница		18,3			18,3					
				Мясная уборочного инвентаря		1,0		1,0						
				Душ для персонала		1,3		1,3						
				Склад сухой с холодильными камерами		14,3				14,3				
				Кабинет		8,7					8,7			
				Заготовочный цех		12,1					12,1			
				С/у мужской		2,3						2,3		

ЗАСЕДЕНИЯ  
к поэтажному плану здания, (литера А),  
расположенного в г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25

Дата обследования	Этаж	Номер по плану	Наименование частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру												Высота помещения по внутреннему обмеру
					Общая площадь		производственная		торговая		складская		общественное питание		административное		
Номер по плану	Этаж	Номер помещения			Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	
		227	Туалет для персонала		2,2			2,2									
		228	С/у женский		2,3			2,3									
		229	Коридор		17,3			17,3									
		230	Склад алкоголя		8,2						8,2						
		231	Коридор		6,3						6,3						
			<b>Итого по 2 этажу:</b>		<b>265,5</b>	<b>56,1</b>	<b>31,0</b>	<b>119,7</b>	<b>36,2</b>	<b>22,5</b>	<b>22,5</b>	<b>63,8</b>	<b>22,5</b>	<b>22,5</b>	<b>293,1</b>	<b>56,1</b>	<b>31,0</b>
			<b>Итого по зданию:</b>														

Примечание: По данным технической инвентаризации на 01.07.2013г., установлено изменение конфигурации помещений 1 и 2 этажа. Сведения о выдаче разрешительных документов на данные изменения в Свердловском филиале ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" отсутствуют.

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата

Технический паспорт

Дата составления паспорта: 15 июля 2013г.

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брагина С.А.		Авраменко О.Г.	

Согласовано:

Наименование собственника(владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	Должность	Ф.И.О.	Подпись

М.П.

Пролонировано  
с приложениями и  
скреплено печатью  
на          листах



## ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Екатеринбург

«10» *сентября* 2017

Негосударственный непсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Мансеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящий договор аренды объектов недвижимого имущества, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передаёт в аренду (сдаёт), а Арендатор принимает в аренду, то есть во временное владение и пользование, следующий объект недвижимого имущества, расположенный на этажах № 1 и № 2 по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый (или условный) номер объекта: 66:41:0401033:1313, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: № 107, 218-220, 163-167, 221-231, площадь: 293,1 кв.м. (далее – «Помещение»).

Поэтажный план сдаваемого в аренду Помещения является Приложением №1 к настоящему Договору. Одновременно к Арендатору на весь срок аренды, предусмотренный настоящим Договором, переходит право пользования земельным участком, занятым зданием, далее именуемым «Здание», под которым понимается объект недвижимого имущества, находящийся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и необходимым для его использования в соответствии с его назначением, а также право пользования внутренними и внешними сетями Здания, а также иного оборудования, расположенного в Здании.

1.2. Арендатор принимает в аренду Помещение, предназначенное для использования в качестве нежилого. Изменение его целевого назначения Арендатором допускается с предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.3. Сдача Арендатором Помещения в субаренду допускается без письменного согласия Арендодателя. При этом договор субаренды не может быть заключён на срок, превышающий срок действия настоящего Договора.

Арендатор отвечает перед Арендодателем за действия (бездействие) субарендатора/ субарендаторов как за собственные, в том числе Арендатор обязан возместить любой ущерб, причинённый субарендатором/ субарендаторами.

1.4. Предоставление Арендатором Помещение в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, внесение Помещения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ, а также иные действия, направленные на отчуждение (возможное отчуждение) Помещения не допускаются.

1.5. Арендуемая площадь, используемая Сторонами для расчёта арендной платы, измеряется от внутренней поверхности внешних стен, ограничивающих внутреннее пространство площадей, до внутренней поверхности линии стены, отделяющей площади от соседних площадей или участков общего пользования, и далее именуется «Арендуемая площадь». Арендуемая площадь, переданного в аренду Помещения, измеренная вышеуказанным способом, равна 311, 2 кв.м.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель вправе требовать от Арендатора своевременной уплаты арендной платы в полном объёме согласно условиям настоящего Договора.

Кроме того, Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму всех штрафов и пени, предусмотренных настоящим Договором, а также штрафы, наложенные компетентными государственными органами на Арендодателя в связи с деятельностью Арендатора.

2.1.2. Арендодатель вправе требовать от Арендатора устранения всех аварий, их последствий, выполнения текущего ремонта Помещения, а также надлежащей эксплуатации Помещения, обеспечивающей его сохранность, в том числе внутренних сетей и оборудования.

2.1.3. Арендодатель вправе пересматривать размер арендных платежей по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год, по согласованию Сторон. При этом Стороны вправе пересматривать размер арендных платежей по настоящему Договору по взаимному согласованию.

2.1.4. Арендодатель и/или уполномоченные им представители имеют право на вход в Помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.5. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с соблюдением условий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.6. Арендодатель обязан обеспечить свободный доступ сотрудников и посетителей Арендатора в Помещение.

2.1.7. Арендодатель обязан не препятствовать в какой-либо форме разрешённому использованию Помещения за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, или действий, совершаемым по решению уполномоченных органов.

2.1.8. Арендодатель обязан своевременно информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора или его сотрудников. К таковым, в частности, относятся смена собственника Помещения и иные обстоятельства.

2.1.9. Арендодатель имеет права и несёт обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **2.2. Права и обязанности Арендатора:**

2.1.1. Арендатор круглосуточно имеет беспрепятственный и неограниченный доступ в арендуемое Помещение.

2.1.2. Арендатор обязан использовать Помещение в соответствии с их назначением и условиями настоящего Договора.

2.1.3. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные настоящим Договором сроки.

2.1.4. Арендатор обязан содержать Помещение в технически исправном и надлежащем состоянии с соблюдением всех норм техники безопасности, санитарии и пожарной безопасности, в том числе подавать пожарные декларации и иные обязательные документы в отношении Помещения.

В случае нарушения этих норм по вине арендатора, Арендатор обязан возместить штрафы, выставленные Арендодателю за эти нарушения.

2.1.5. Арендатор вправе заключить договоры на предоставление услуг связи, доступа к сети Интернет и прочих услуг.

2.1.6. Арендатор обязуется не производить никаких работ по оборудованию, переоборудованию, перепланировке Помещения без предварительного письменного разрешения Арендодателя с обязательным предварительным согласованием с ним соответствующей технической документации, определением судьбы этих изменений после выезда Арендатора, а также обязательного согласования (получения разрешений) в соответствующих органах и организациях.

Произведённые Арендатором с письменного согласия Арендодателя отдельные улучшения являются его собственностью.

2.1.7. Арендатор обязан не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении Помещения. Передача Помещения Арендодателю осуществляется путём составления и подписания сторонами Акта приёма-передачи Помещения.

2.1.8. Арендатор обязан своевременно информировать Арендодателя о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендодателя.

2.1.9. Арендатор обязан представлять интересы Арендодателя в административных и иных органах и учреждениях по вопросам, связанным с использованием, эксплуатацией, техническим обслуживанием и обеспечением Помещения коммунальными услугами, электроэнергией, подготовкой к работе в зимний период и прочее.

2.1.10. Размещение вывесок, табличек, символики, рекламы снаружи Помещения допускается только с согласия Арендодателя по утверждённым Арендодателем эскизам.

Указанные выше материалы должны соответствовать требованиям законодательства РФ, а также нормативно-правовым актам местных органов власти.

Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые разрешения компетентных органов для размещения указанных выше материалов.

2.1.11. Арендатор для обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности инженерных сетей, оборудования, предназначенного для обслуживания Здания как единого комплекса, осуществляет все виды работ.

2.1.12. Арендатор самостоятельно определяет количество людей, необходимых для обслуживания Помещения, а также график их работы с расчётом, что данное количество людей в времени необходимы для обеспечения Помещения всем необходимым.

2.1.13. Арендатор обязан обеспечить выполнение своим персоналом норм и правил техники безопасности, правил противопожарной безопасности, производственной санитарии, режима прохода на территорию.

2.1.14. В случае необходимости Арендатор имеет право привлекать для исполнения обязательств по Договору третьих лиц без согласования с Арендодателем. При этом ответственность за их деятельность несёт Арендатор.

2.1.15. Арендатор несёт иные обязанности, направленные на эффективную эксплуатацию Помещения, поддержание его технического состояния и обеспечение всеми необходимыми ресурсами.

2.1.16. Арендатор обязан своевременно принимать меры по предотвращению и устранению всех аварий и их последствий.

2.1.17. Арендатор обязан незамедлительно сообщать в аварийные службы, представителю эксплуатирующей организации об авариях, чрезвычайных ситуациях, о пострадавших, а также о принятых неотложных мерах.

2.1.18. Если в результате действий или бездействия Арендатора будет причинён вред Помещению, Арендатор обязан в разумный срок, установленный соглашением Сторон, возместить Арендодателю понесённый ущерб.

2.1.19. Обо всех авариях, повреждениях и нарушениях в работе средств измерений, о срыве и нарушении целостности пломб Арендатор обязан уведомить организацию, предоставляющую коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные договорами на поставку коммунальных услуг.

2.1.20. Нессти расходы, связанные с рекламой Помещения.

### 3. Платежи и расчёты по Договору

3.1. За аренду Помещения Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату, исчисляемую исходя из Арендуемой площади, установленной в соответствии с п. 1.5. Договора.

3.2. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей в месяц.

Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование Помещением, за пользование земельными участками, на которых расположено Здание и необходимыми для его использования.

3.3. Оплата арендной платы производится Арендатором на основании выставленного Арендодателем счёта. Днём оплаты считается день зачисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе 11 «Реквизиты Сторон».

3.4. До 10-го числа месяца, следующего за расчётным, Арендодатель обязан предоставить Арендатору счёт на оплату арендной платы.

Арендатор обязан до 25-го числа месяца, следующего за расчётным, произвести оплату.

3.5. Оплата осуществляется в безналичной форме путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе 11 «Реквизиты Сторон».

3.6. Стороны обязаны производить сверку взаимных платежей в следующих случаях:

- 1) изменение размера арендной платы, предусмотренной п. 3.2. настоящего Договора;
- 2) прекращения действия настоящего Договора либо его расторжения;
- 3) в течение 1 (Одного) месяца по истечении календарного года;
- 4) в иных случаях, в том числе по требованию одной из Сторон.

#### **4. Порядок приёма-передачи Помещения**

4.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту приёма-передачи Помещения.

Вместе с передачей Помещения Арендодатель обязан передать Арендатору копии следующих документов: технического паспорта на Помещение, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а также иные необходимые документы, перечень которых согласовывается Сторонами.

4.2. Арендатор обязан подписать Акт приёма-передачи не позднее рабочего дня, следующего за днём, когда Помещение было предоставлено Арендодателем Арендатору.

4.3. При расторжении либо прекращении настоящего Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение в порядке, предусмотренном п.п. 4.1. - 4.2. настоящего Договора.

При прекращении либо расторжении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он их получил, с учётом нормального износа.

#### **5. Ответственность Сторон, форс-мажор**

5.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени в размере 0,01% от общей суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5.2. Арендатор несёт имущественную ответственность в случае повреждения или гибели Помещения, внутренних и внешних сетей и оборудования Помещения, переданных в аренду по настоящему Договору, если повреждение или гибель имущества произошли по вине Арендатора.

В случае повреждения или гибели арендуемого Помещения по вине Арендатора Арендатор возмещает Арендодателю причинённые убытки в полном объёме.

5.3. Уплата неустойки и возмещение ущерба не освобождают Арендатора от выполнения обязательств по оплате стоимости арендной платы, за исключением случая гибели Помещения.

5.4. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение являлось следствием непреодолимой силы, то есть таких чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчёт при заключении настоящего Договора.

5.5. Освобождение от ответственности действует только в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 5.4. настоящего Договора.

5.6. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Сторона должна немедленно поставить другую Сторону в известность об этом в письменном виде. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие её от ответственности.

5.7. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо

---

должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора или передаче Помещения в аренду.

#### **6. Вступление Договора в силу. Срок действия Договора.**

6.1. Настоящий Договор заключён сроком на 5 (Пять) лет с момента его государственной регистрации. В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то Договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок.

6.2. Договор считается заключённым на неопределённый срок до момента его государственной регистрации. Право Арендодателя на получение арендной платы по настоящему Договору возникает с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Помещения.

#### **7. Изменение и досрочное расторжение Договора.**

7.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

7.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- 1) существенно нарушил настоящий Договор;
- 2) пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями условий настоящего Договора или назначения Помещения;
- 3) существенно ухудшает Помещение (Здание в целом);
- 4) более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 5) признан судом несостоятельным (банкротом).

При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

7.4. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения;
- 2) переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;
- 3) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

#### **8. Разрешение споров**

8.1. Все споры и разногласия между Арендатором и Арендодателем, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются путём переговоров.

Сторона, которой направлено надлежащим образом оформленное обращение, обязана ответить на него в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения.

8.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путём переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Свердловской области.

## 9. Особые условия

9.1. Произведённые Арендатором отдельные улучшения арендуемого Помещения являются его собственностью.

9.2. Произведённые Арендатором улучшения, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, демонтажу не подлежат.

Стоимость произведённых Арендатором улучшений, неотделимых без вреда для имущества Арендодателя, возмещению не подлежит.

## 10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор заключён в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

10.2. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, а равно для их соответствующих и допустимых правопреемников.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, только если они подписаны должным образом уполномоченными представителями Сторон. Указанные изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Все письменные уведомления, извещения, просьбы, требования и другие сообщения по настоящему Договору или в связи с ним направляются соответствующей Стороне по факсу или по адресу, указанному в Разделе 11 «Реквизиты Сторон». В случае изменения учредительных документов, юридического адреса, банковских реквизитов, Стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента соответствующего изменения с предоставлением подтверждающих документов.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Позтажный план сдаваемого в аренду Помещения - Приложение №1;
- Акт приёма-передачи Помещения - Приложение №2.

## 11. Реквизиты Сторон:

**Арендодатель**  
**НПФ «Профессиональный» (АО)**

105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11  
ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770101001  
р/с 40701810100000000070  
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г.  
Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044525710

Ф.И.О. Зверев Ю.А.  
Должность: Президент

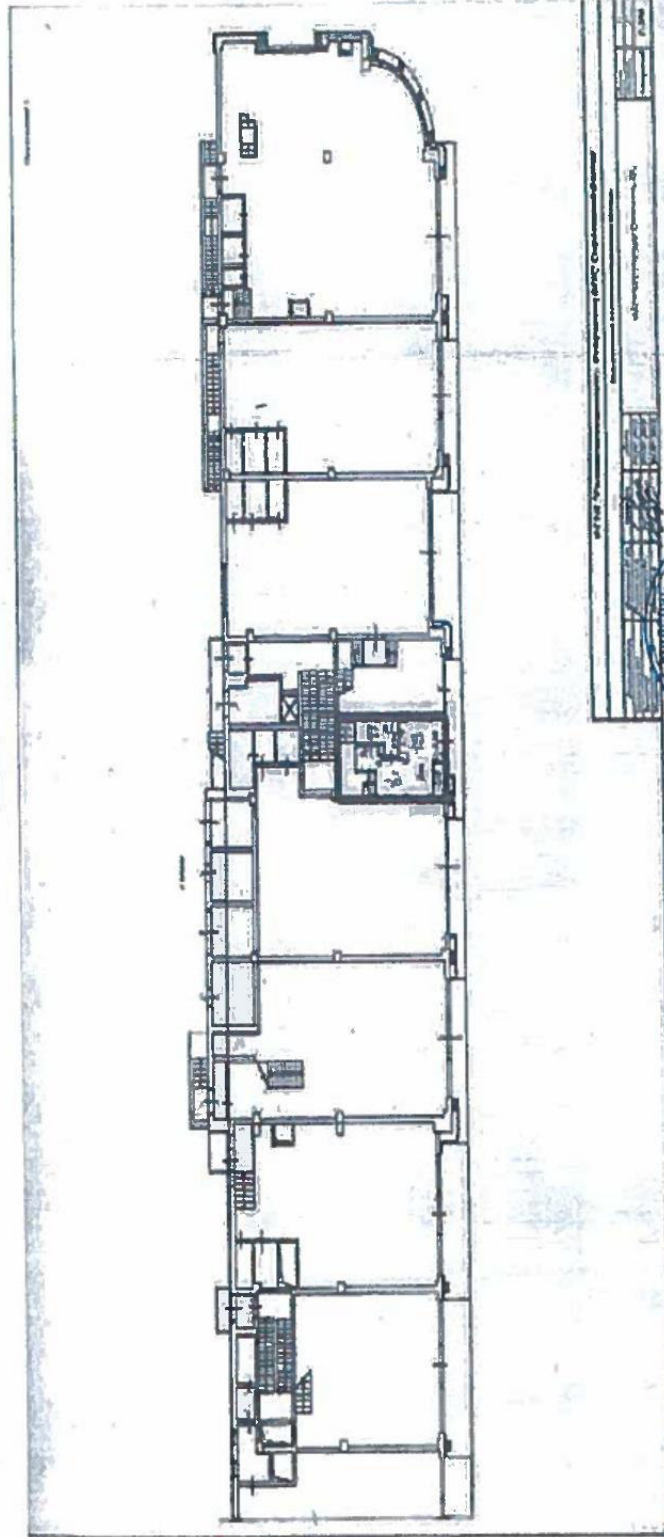
**Арендатор**  
**ООО «Феста»**

620014, Свердловская область, г.  
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107  
ОГРН 1126686021153  
ИНН/КПП 6686017662/ 667101001  
р/с 40702810200120000192  
Филиал Уральский АО КБ  
«АГРОПРОФИТ», г. Екатеринбург  
к/с 30101810200000000995  
БИК 044525710

Ф.И.О. Манерова А.М.  
Должность: Главный бухгалтер - ИП

Приложение № 1  
к Договору аренды объектов недвижимого имущества  
№ С/к от «10» 02 2017

Постажный план сдаваемого в аренду Помещения  
1 этаж

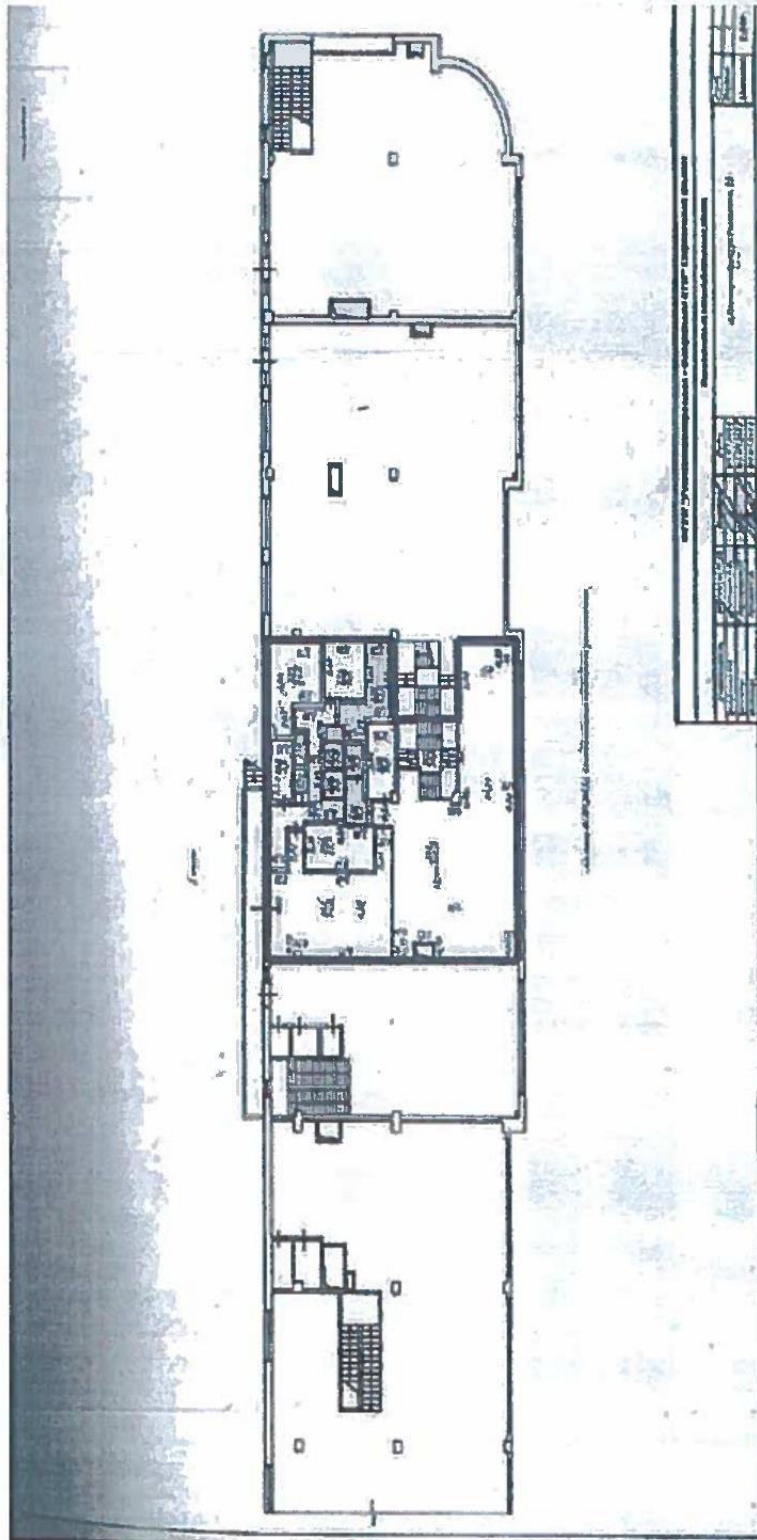


/Зверев Ю.А.



/ Манеров А.М.

Поставный план сдаваемого в аренду Помещения  
2 этаж



Арендатор  
ИПФ «Профессиональный» (АО)  
Иванов Иван Иванович

/Зярев Ю.А.

Арендатор  
ООО «ЮСЭТ»  
Иванов Иван Иванович

/Манерова А.М.

Приложение № 2  
к Договору аренды объектов недвижимого имущества  
№ 8/Н от «10» Oct 2017

Акт приёма-передачи Помещения

г. Екатеринбург

«10» Oct 2017

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», составили настоящий Акт приёма-передачи к Договору аренды объектов недвижимого имущества № от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 (далее - «Акт приёма-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемые «Помещение»:

Адрес Помещения, номера по поэтажному плану, этаж Помещения	Назначение Помещения	Общая площадь Помещения, кв.м.
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 107, этаж 1	Нежилое	293, 1 кв.м.
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 218-220, этаж 1	Нежилое	
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 163-167, этаж 2	Нежилое	
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 221-231, этаж 2	Нежилое	

2. Помещение передаётся в исправном состоянии с учётом нормального износа.
3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемого Помещения не имеет.
4. Настоящий Акт приёма-передачи Помещения составлен в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Арендодатель  
НПФ «Профессиональный» (АО)

Арендатор  
ООО «Феста»

105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11  
ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770101001  
р/с 40701810100000000070  
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г.  
Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044525823

620014, Свердловская область, г.  
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107  
ОГРН 1126686021153  
ИНН/КПП 6686017662/ 667101001  
р/с 40702810200120000192  
Филиал Уральский АО КБ  
«АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург  
к/с 30101810700000000095  
БИК 044525710



Ф.И.О.: Зверев Ю.А.  
Должность: Президент

Ф.И.О.: Манерова А.А.  
Должность: Управляющий ИП



---

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
ОТ 10 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА**

г. Екатеринбург

« 03 » декабря 2018

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемого «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 3.2. Договора следующим:

«С 01 декабря 2018 года размер арендной платы по настоящему Договору составляет **649 000 (Шестьсот сорок девять тысяч) рублей в месяц, в т.ч. НДС (18 %) – 99 000 (Девяносто девять тысяч) рублей.**

С 01 января 2019 года размер арендной платы по настоящему Договору составляет **660 000 (Шестьсот шестьдесят тысяч) рублей в месяц, в т.ч. НДС (20 %) – 110 000 (Сто десять тысяч) рублей».**

2. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несёт Арендодатель за счёт собственных средств.

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для

1

---

Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии.

**Подписи Сторон:**

**Арендодатель**  
**НПФ «Профессиональный» (АО)**

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.  
Должность: Президент



**Арендатор**  
**ООО «Феста»**

Ф.И.О.: Манерова А.М.  
Должность: Управляющий ИП



---

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
ОТ 10 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА**

г. Екатеринбург

« 13 » декабря 2018

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемого «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить подпункт 2.1.3 пункта 2.1 Договора в следующей редакции:

«Арендодатель вправе увеличивать размер арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера арендной платы Арендодатель обязан известить Арендатора в письменной форме не менее чем за 30 дней до предстоящего изменения».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 3.2. Договора следующим:

«С 01 декабря 2018 года размер арендной платы по настоящему Договору составляет **649 000 (Шестьсот сорок девять тысяч) рублей в месяц, в т.ч. НДС (18 %) – 99 000 (Девяносто девять тысяч) рублей.**

С 01 января 2019 года размер арендной платы по настоящему Договору составляет **660 000 (Шестьсот шестьдесят тысяч) рублей в месяц, в т.ч. НДС (20 %) – 110 000 (Сто десять тысяч) рублей.**

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2020 года.

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 6.1. Договора в следующей редакции:

«Настоящий Договор заключён сроком до **31.12.2030** включительно. В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то Договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок».

4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 7.2. Договора в следующей редакции:

«Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору. При этом право Арендатора на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по Договору в расчёте за весь срок Договора, не истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по Договору».

5. Соглашение распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018.

6. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несёт Арендодатель за счёт собственных средств.

7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон:

От Арендодателя

От Арендатора

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.



Ф.И.О.: Манерова А.М.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Свердловской области  
№ 66  
Произведена государственная регистрация  
дополнительного  
соглашения  
Дата регистрации 29 Дек 2018  
№ 0401033/18/001/2018-34  
Регистратор КРЕТОВАЮ С.



2

---

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ОТ 10 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА

г. Екатеринбург

«27» апреля 2020 года

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, и **Общество с ограниченной ответственностью «Феста»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице **Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны**, действующего на основании Устава, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности также **«Сторона»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – **«Соглашение»**) к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. На основании пункта 3 Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» Стороны договорились об отсрочке уплаты арендной платы по Договору на срок до 01 октября 2020 года, начиная с даты введения режима повышенной готовности на территории Свердловской области, на следующих условиях:

1.1. задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 года и не позднее 1 января 2023 года поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

1.2. отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории Свердловской области в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 года;

1.3. штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;

1.4. установление Арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате Арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается.

2. Стороны договорились, что арендная плата за март 2020 года уплачивается в следующем порядке:

2.1. Арендная плата за период с 01 по 17 марта 2020 года уплачивается в размере 383 651,61 (Триста восемьдесят три тысячи шестьсот пятьдесят один) рубль 61 копейка в срок до 30 апреля 2020 года.

2.2. Срок уплаты арендной платы в размере 315 948,39 (Триста пятнадцать тысяч девятьсот сорок восемь) рублей 39 копеек за период с 18 по 31 марта 2020 года переносится в соответствии с условиями Соглашения.

3. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяется на отношения Сторон, возникшие со дня введения на территории Свердловской области режима повышенной готовности на основании Указа Губернатора Свердловской области от 18.03.2020 № 100-УГ, то есть с 18 марта 2020 года.

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:**

Президент  
Зверев Ю.А.



**Арендатор**

Управляющий – Индивидуальный  
предприниматель  
Манерова А.М.



---

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К  
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
ОТ 10 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА**

г. Екатеринбург

«23» декабря 2020 года

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Президента Зверева Юрия Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Феста»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности также «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «**Соглашение**», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемого «**Договор**», о нижеследующем:

1. Стороны договорились начиная с 01 января 2021 года изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции: «Размер арендной платы за Помещение по настоящему Договору составляет **741 576 (Семьсот сорок одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (20%) – 123 596 (Сто двадцать три тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек за месяц.

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2022 года».

2. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункт 3.4. Договора в следующей редакции: «Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный месяц.

Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного месяца на основании выставленного Арендодателем счёту на оплату арендной платы».

3. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции: «Размер арендной платы за Помещение по настоящему Договору за квартал составляет **2 224 728**

(Два миллиона двести двадцать четыре тысячи семьсот двадцать восемь) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%) – 370 788 (Триста семьдесят тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек, исходя из расчёта 741 576 (Семьсот сорок одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей 00 копеек за месяц.

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации на **6 (Шесть) % годовых**, начиная с 01 января 2022 года».

4. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 3.4. Договора в следующей редакции:

«Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный квартал.

Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного квартала на основании выставленного Арендодателем счёта на оплату арендной платы».

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для регистрирующего органа.

#### Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Манерова А.М.

М.П.

## АКТ

г. Екатеринбург

«05» апреля 2023 года

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны**, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Феста»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности также «**Сторона**», на основании Договора аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемого «**Договор**», составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с подп. 2.1.21 п. 2.2. Договора Стороны договорились уменьшить размер арендной платы за второй квартал 2023 года на сумму 1 225 487 (Один миллион двести двадцать пять тысяч четыреста восемьдесят семь) рублей 10 копеек, на которую Арендатором был произведен ремонт Помещения в период с 25.01.2023 по 22.02.2023, что подтверждается соответствующими документами, переданными Арендатором Арендодателю.

2. Сумма аренды Помещения за второй квартал 2023 года с учетом п. 1 настоящего акта составит 1 274 217 (Один миллион двести семьдесят четыре тысячи двести семнадцать) рублей 28 копеек.

3. Акт вступает в силу со дня его подписания.

4. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### Подписи Сторон:

**От Арендодателя:**



**Голиченко О.Ю.**

**От Арендатора:**



**Манерова А.М.**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К  
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
ОТ 10 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА**

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны**, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Феста»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности также «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «**Соглашение**», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемому «**Договор**», о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить пункт 2.2. «**Права и обязанности Арендатора**» Договора подпунктом 2.1.22, изложенным в следующей редакции:

«2.1.22. Арендатор обязан нести непредвиденные расходы, направленные на поддержание имущества в исправном состоянии, с последующим возмещением данных расходов Арендодателем».

2. Стороны договорились, что условия Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2023 года.

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для регистрирующего органа.

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:**

**От Арендатора:**

\_\_\_\_\_  
Голиченко О.Ю.  
М.П.

\_\_\_\_\_  
Манерова А.М.  
М.П.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К  
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
ОТ 10 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА**

г. Екатеринбург

«06» апреля 2023 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить пункт 2.2. «Права и обязанности Арендатора» Договора подпунктом 2.1.22, изложенным в следующей редакции:

«2.1.22. Арендатор обязан нести непредвиденные расходы, направленные на поддержание имущества в исправном состоянии, с последующим возмещением данных расходов Арендодателем».

2. Стороны договорились, что условия Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2023 года.

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для регистрирующего органа.

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:**



**Голиченко О.Ю.**

**От Арендатора:**



**М.П.**

**Манерова А.М.**

## АКТ

г. Екатеринбург

«24» октября 2023 года

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Президента Зверева Юрия Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Феста»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности также «**Сторона**», на основании Договора аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемого «**Договор**», составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с подп. 2.1.21 п. 2.2. Договора Стороны договорились уменьшить размер арендной платы за четвертый квартал 2023 года на сумму 396 655 (Триста девяносто шесть тысяч шестьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек, на которую Арендатором был произведен ремонт Помещения в период с 09.10.2023 по 23.10.2023, что подтверждается соответствующими документами, переданными Арендатором Арендодателю.

2. Сумма аренды Помещения за четвертый квартал 2023 года с учетом п. 1 настоящего акта составит 2 103 049 (Два миллиона сто три тысячи сорок девять) рублей 38 копеек.

3. Настоящий акт вступает в силу со дня его подписания.

4. Настоящий акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### Подписи Сторон:

От Арендодателя:

От Арендатора:

\_\_\_\_\_  
М.П. **Зверев Ю.А.**

\_\_\_\_\_  
М.П. **Манерова А.М.**





## 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:	НПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО) ЗВЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ПРЕЗИДЕНТ	Не требуется для подписания	40601D00CD1F236AC66020F1634 96D9E с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09 GMT+03:00	24.10.2023 16:03 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФЕСТА» Манерова Анна Михайловна, Управляющий - индивидуальный предприниматель	Не требуется для подписания	01AAE15700F1AFDBA94F003D951 327EF67 с 27.04.2023 08:09 по 27.07.2024 08:09 GMT+03:00	25.10.2023 15:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



Негосударственный пенсионный фонд  
**Профессиональный**

Адрес:  
107045, г. Москва  
вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский  
пер. Просвирин, д. 4  
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770801001  
р/с 40701810895000001960  
Банк ГПБ (АО), г. Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044525823

исх. № ИСХ20251021\_  
от 21.10.2025

**АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ)**

**Информационное письмо**

НПФ «Профессиональный» (АО) в целях оценки нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313 (далее – «**помещение**») сообщает следующую информацию:

1) Оцениваемое помещение сдано в долгосрочную аренду ООО «Феста» и используется в качестве ресторана Castor'ka.

2) Согласно дополнительному соглашению от 23.12.2020 к договору аренды от 10.02.2017, размер арендной платы за помещение на сегодняшний день, с учётом ежегодной индексации размера арендной платы на 6% годовых, составляет 2 808 667,84 руб./квартал (в т.ч НДС).

3) С момента заключения договора аренды ООО «Феста» неоднократно нарушало условия оплаты по нему, что приводило к образованию задолженности.

4) По состоянию на 30.09.2025 задолженность арендатора составляет 5 405 975,77 руб. (Пять миллионов четыреста пять тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 77 копеек).

Президент

**Ю. А. Зверев**



Негосударственный пенсионный фонд  
**Профессиональный**

Адрес: 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ  
Красносельский, пер. Просвирин, д. 4  
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770801001  
р/с 40701810895000001960  
Банк ГПБ (АО), г. Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044525823

исх. № ИСХ202604023  
от 02.04.2026

**АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА»  
ТПП РФ**

**Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества**

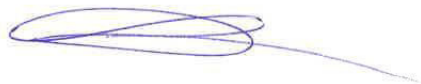
Фонд отражает бухгалтерскую стоимость недвижимого имущества по справедливой стоимости по данным независимого оценщика, так как имущество является инвестиционным. По состоянию на 31 марта 2026 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) в г. Екатеринбург составит 44 928 289,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 31.03.2026
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	41 535 078,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	3 393 211,00
<b>Итого</b>	<b>44 928 289,00</b>

Расчетная остаточная стоимость имущества в г. Екатеринбург на 31.03.2026 г. будет составлять следующие суммы, определяемые для расчета среднегодовой стоимости имущества исходя из сумм амортизации, которые соответствуют величине, которую фонд применял бы при учете данных объектов в составе основных средств.

Объект	Первоначальная балансовая стоимость	Расчетная накопленная амортизация на 31.03.2026 (в балансе не начисляется)	Расчетная Остаточная стоимость на 31.03.2026 (первоначальная стоимость минус расчетная амортизация)
1	2	3	4 (2 - 3)
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	60 000 000,00	23 578 947,51	36 421 052,49
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	70 169,65	0,00	70 169,65
итого	<b>60 070 169,65</b>	<b>23 578 947,51</b>	<b>36 491 222,14</b>

**С уважением,  
Главный бухгалтер**



**Власова Е.А.**



Исполнитель: Кулумбегова А.В.  
Тел.: +7 (495) 775-0712 доб. 78 524  
Эл. почта: [kulumbegova@npfprof.ru](mailto:kulumbegova@npfprof.ru)

Всего пронумеровано, прошнуровано

и скреплено печатью:

266 (Двести шестьдесят шесть) листов *с. 13/14*

Заместитель генерального директора



Полыгалова