

**ОТЧЕТ №2626/168-2025/3
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: 17.12.2025 г.
Дата составления Отчета: 24.12.2025 г.

**МОСКВА
2025**



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
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
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	11
3.1 Сведения об оценщике, проводившем оценку	11
3.2 Сведения о заказчике оценки	11
3.3 Сведения об оценочной компании.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	14
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	14
7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	15
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	18
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9.1 Анализ местоположения объекта оценки	22
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	28
9.3 Осмотр объекта оценки.....	34
9.4 Описание имущественных прав на объект оценки	34
9.5 Перечень использованных документов.....	35
9.5.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	35
9.5.2 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	35
9.5.3 Профессиональное суждение оценщика относительно качества использованной при проводении оценки информации	36
9.6 Основные этапы проведения оценки	36
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	39
11.2 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	49
11.3 Рынок коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга по состоянию на март 2025 г.	51
11.3.1 Структура арендной ставки	56
11.3.2 Локальный рынок коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга Свердловской области	59
11.3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке торговой недвижимости	67
11.3.4 Прогнозы и выводы.....	67
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	68
12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества.....	68
12.2 Обоснование выбора подходов и методов определения стоимости недвижимого имущества..	79
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	80
13.1 Последовательность применения метода сравнения продаж.....	80
13.1.1 Выбор объектов-аналогов.....	80



13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	81
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	
90	
14.1 Общие положения оценки.....	90
14.2 Определение потенциального валового дохода.....	90
14.2.1 Определение арендной платы за объект недвижимости	91
14.3 Расчет потенциального валового дохода	103
14.4 Расчет действительного валового дохода	103
14.5 Расчет операционных расходов	104
14.6 Ставка капитализации и расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	104
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	
106	
15.1 Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке	106
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	111
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	113
18. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	115
19. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	128
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	149
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	163

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/168-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 17.12.2025 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, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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 30.11.2025 г.
1	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	293,10	39 930 873,00
2	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	1 240	3 291 222,00

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.
Весовые коэффициенты	0	0,687	0,313	1,00
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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	46 493 720	50 305 21	47 686 657



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, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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	47 686 657
В том числе:	
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	41 535 078
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	3 393 211
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	2 758 368
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 общей площадью 1 124 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенным на указанном земельном участке (2931/96785 от 1 124 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	224
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21 общей площадью 1 633 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27 (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	231 625
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3 общей площадью 508 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	75 324
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35 общей площадью 273 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	41 451

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), составляет:

47 686 657 (Сорок семь миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч шестьсот пятьдесят семь) руб., без учета НДС

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 (текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельные участки), составляет:

348 624 (Триста сорок восемь тысяч шестьсот двадцать четыре) 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 №2626/168-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 17.12.2025 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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
Права на объект оценки	Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки. Обладатель оцениваемых прав: НПФ «Профессиональный» (АО). Ограничения и обременения оцениваемых прав: Договор аренды от 10.02.2017
Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за: <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 общей площадью 1 124 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенным на указанном земельном участке (2931/96785 от 1 124 кв. м); • земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21 общей площадью 1 633 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27 (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м); • земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3 общей площадью 508 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м); • земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35 общей площадью 273 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м).
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. Поэтажные планы и экспликации
Цель оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Отсутствуют
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Да
Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта	Право собственности на нежилые помещения и право аренды ассоциированной с ними части земельного участка
Дата оценки	17.12.2025 г.
Предпосылки стоимости	В соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, предпосылки стоимости устанавливать не требуется.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	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



	<p>цией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 17 декабря 2025 года; • предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование; • характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях. <p>Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.</p> <p>Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
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 (https://www.nalog.gov.ru/rn77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515), 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	Необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых

внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	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 отдельным Отчетом, 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"> • Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным. • 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. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. • 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. • 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. • 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. • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключение случаев, предусмотренных законодательством РФ. • Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных; <p>Ограничения и пределы применения полученного результата:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. • 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. • Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. • 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. • 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. • Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.



Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н; • Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик: Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент»
Требования к содержанию Отчета об оценке	<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"> • «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; <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 О БЮДЖЕТЕ ОЦЕНКИ

3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ 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	info@soex.ru +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. Просвирина, 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 О БЮДЖЕТЕ ОЦЕНКИ

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: info@soex.ru
Сведения об обязательном	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО САК «Энергогарант» на



страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки	<p>сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля 2025 года по «23» апреля 2026 года, полис № 25005-035-000043 от 28.03.2025 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<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. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.¹</p>

¹ 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 является 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 О 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
Применяемые общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:			
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
Применяемые специальные федеральные стандарты оценки:			

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 обязательен к применению
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)	Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н	Вид определяемой стоимости

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 СРО «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.
- 13 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №35), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2025 год, под ред. А.Е. Яскевича;
- 14 «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 15 «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Свердловская область;
- 16 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;

-
- 17 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.
 - 18 "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;
 - 19 «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.
 - 20 Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2025 г.

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 раздельно, 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 соотнесение 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;
- В соответствии с данными Выписок из ЕГРН от 23.12.2025 г. объекты оценки имеют ограничение (обременение) права: запрещение регистрации. Согласно данным Постановления о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г. указанные запреты на совершение регистрационных действий в отношении объектов оценки отменены. В связи с этим указанные ограничения (обременения) прав в настоящем Отчете не отражаются и не учитываются.

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 представлены 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 представите-

вителем 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-аналога, 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 расчётных 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, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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.

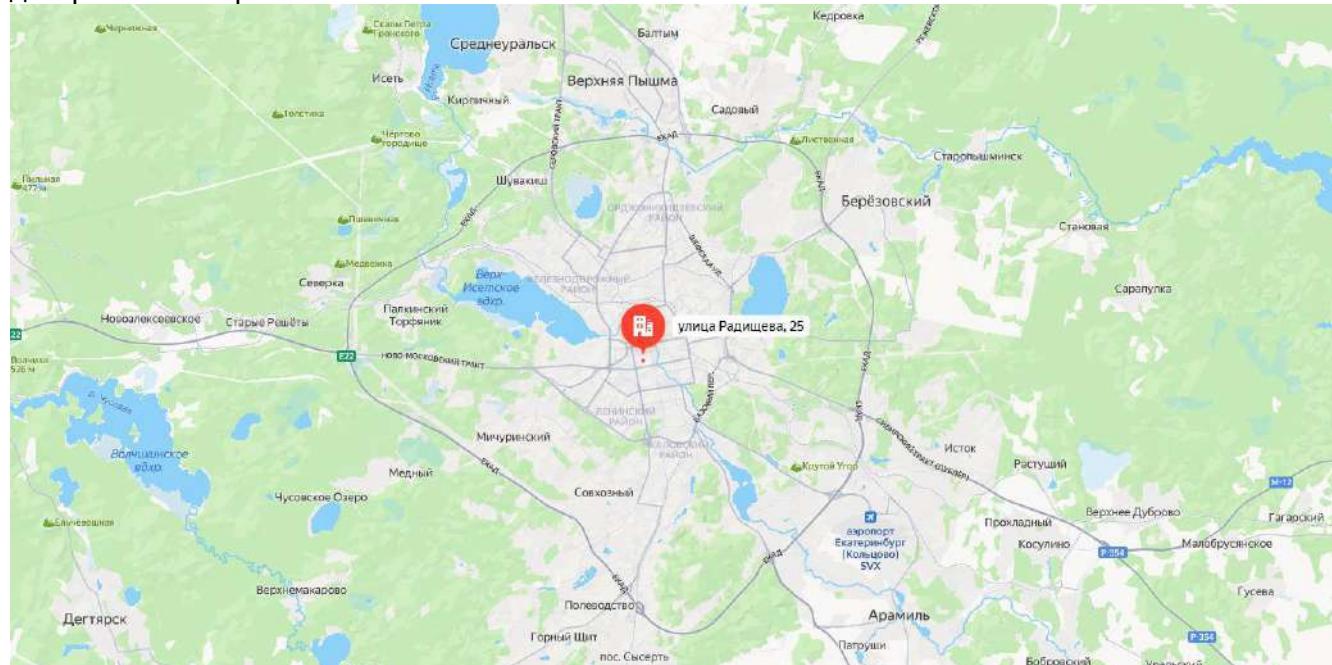


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Свердловской области

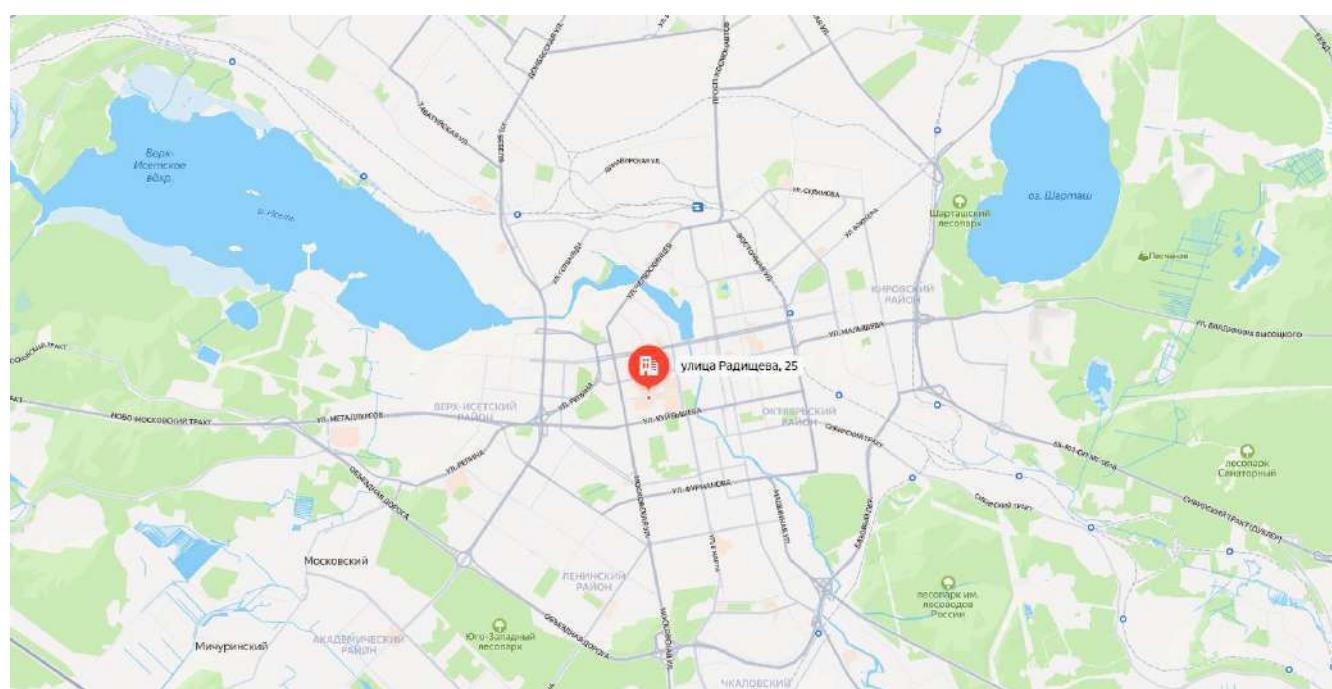


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга Свердловской области

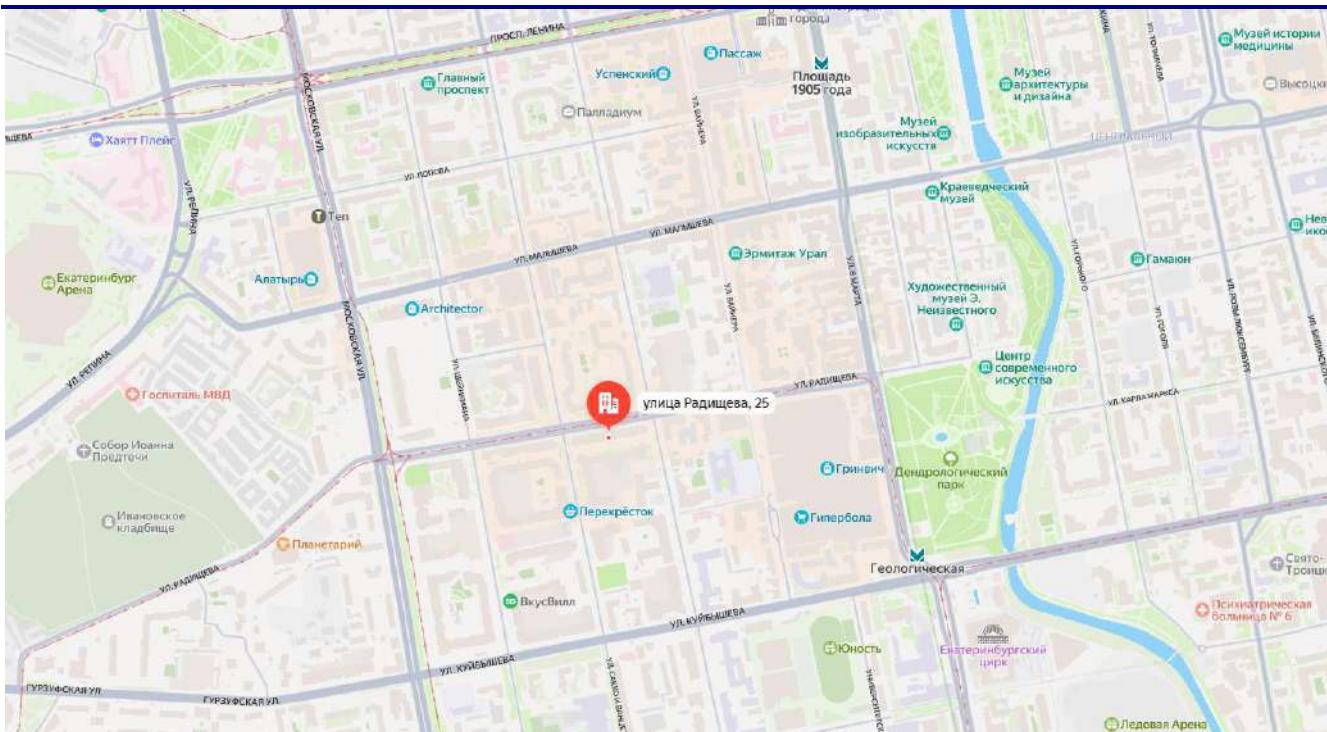


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга Свердловской области

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. Екатеринбург²

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 км² (третий в России по этому показателю после Москвы и Санкт-Петербурга).

Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исеть 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, следя за Москвой и Санкт-Петербургом. Один из крупнейших в стране центров торговли, финансовых, туристических, 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

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

Передан через Диадок 25.12.2025 15:25 GMT+03:00;
46950734-22db-4873-9308-e7edb00bh2ee;

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 музейными Свердловского рок-клуба, а также считается «российской 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 Исеть.

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. По оценке Росстата на 1 января 2024 года по численности населения город находился на 4-м месте из 1119 городов Российской Федерации[98]. Является крупнейшим городом на Урале.

Согласно данным российской службы государственной статистики на начало 2024 постоянное население города составило 1 536 183 жителей. После демографического кризиса 1990-х гг. с 2004 года в Екатеринбурге наблюдается устойчивый рост динамики репродуктивных показателей (превышение числа родившихся над умершими).

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 про-



блемы 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 реализовывается 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), осуществляющееся 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.

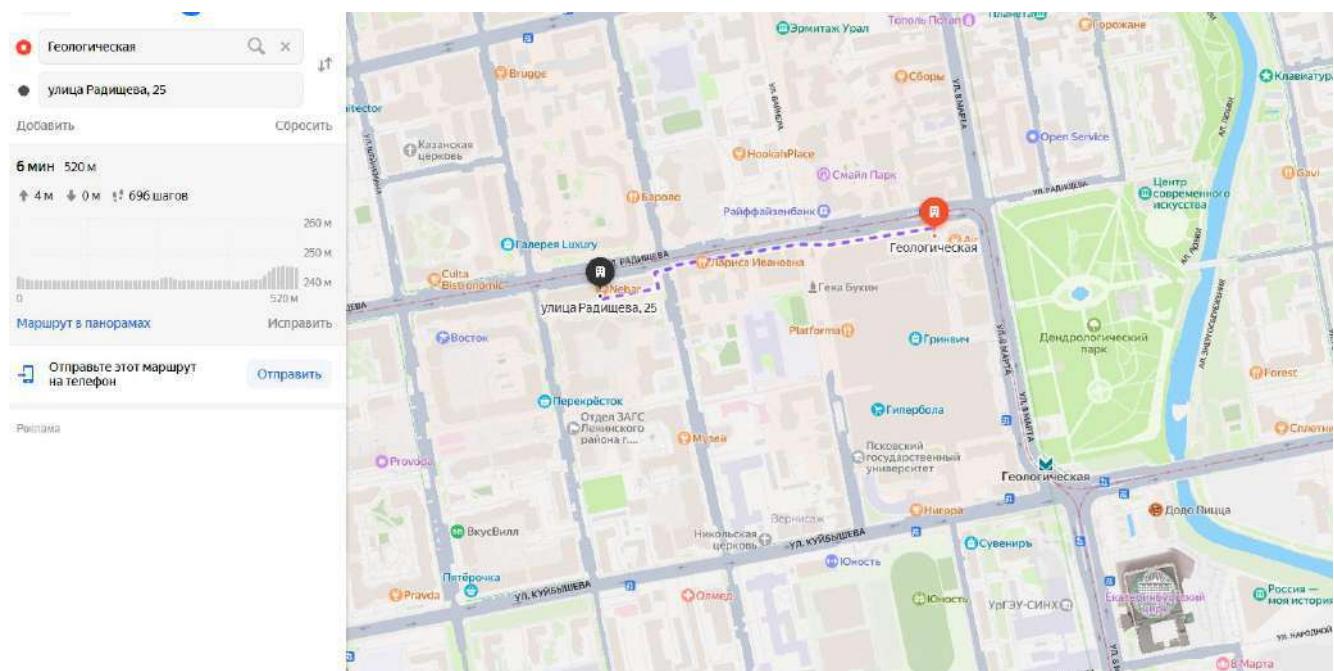


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки до ближайшей станции метро



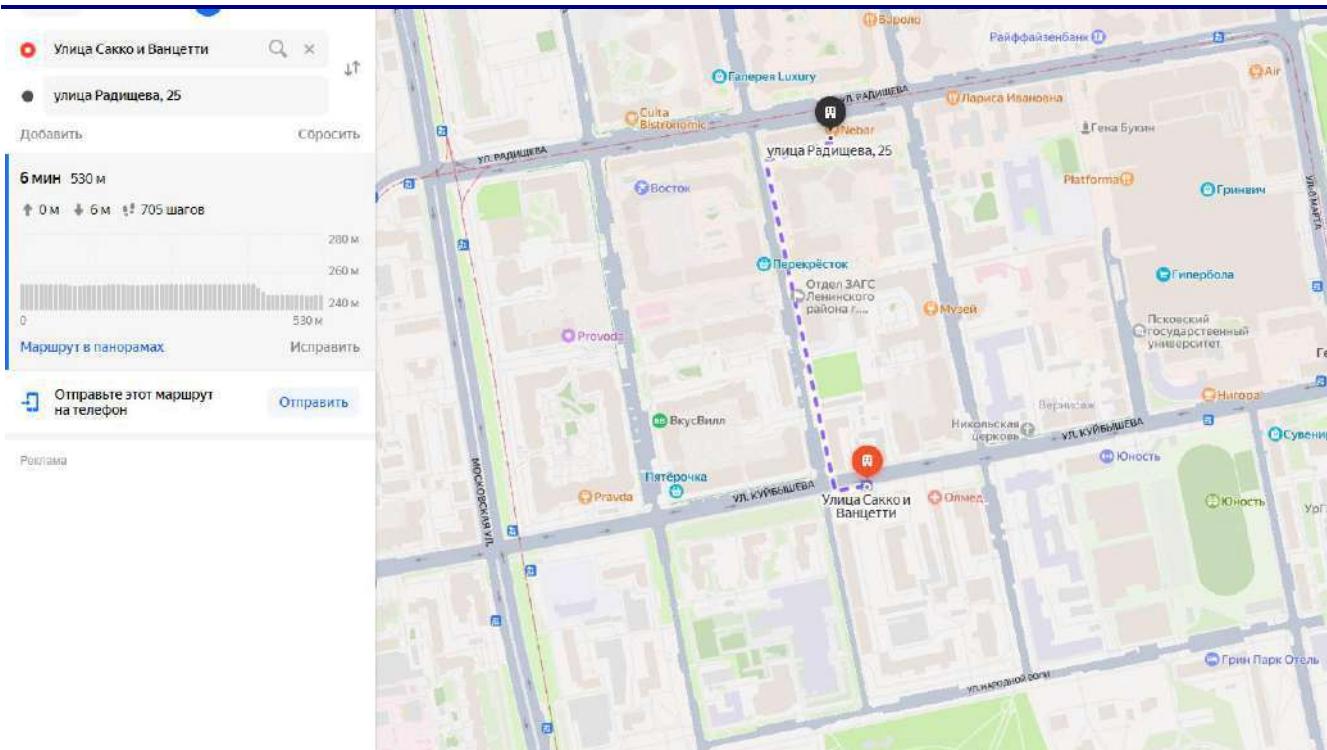


Рисунок 5 – Транспортная доступность объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта

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, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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)
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	<p>№ 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32 от 19.07.2017</p> <p>№ 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34 от 29.12.2018</p> <p>Аренда</p> <p>№ 66:41:0401033:1313-66/001/2017-33 от 19.07.2017</p> <p>№ 66:41:0401033:1313-66/199/2021-35 от 09.04.2021</p>
Местоположение (адрес)	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107
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 этаж, 2 этаж
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")
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
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
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	20 892 326,27
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	71 280,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:41:0401033:1313
Дата присвоения кадастрового номера	11.12.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, улица Радищева, строение 25, помещение 107
Площадь, кв.м	293.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	20892326.27
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	28.10.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-01/648/2012-206
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 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 Запрещение регистрации № 66:41:0401033:1313-66/199/2025-36 от 29.10.2025

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.

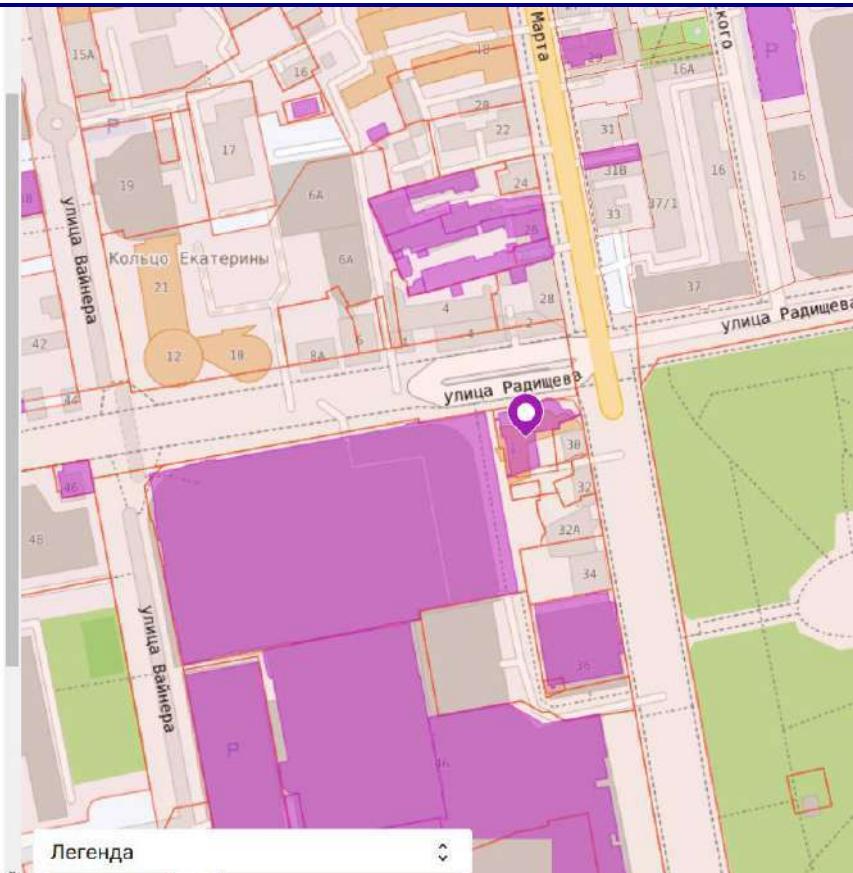


Рисунок 7 – Данные о границах нежилого здания с кадастровым номером 66:41:0401033:1111, в котором расположен Объект оценки, с ПКК

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:	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



Наименование параметра	Значение параметра
	№ 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 эксперты 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 про- ведения 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
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	19 269 029,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	15 539,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

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 торгово-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 прохождения 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
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	15 787 054,08
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	15 661,76
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793563; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

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	
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Существующие ограничения (обременения) права		
Вид 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	Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
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 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право общей долевой собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права		
Вид 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 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793563, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
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.

В соответствии с данными Выписок из ЕГРН от 23.12.2025 г. объекты оценки имеют ограничение (обременение) права: запрещение регистрации. Согласно данным Постановления о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г. указанные запреты на совершение регистрационных действий в отношении объектов оценки отменены. В связи с этим указанные ограничения (обременения) прав в настоящем Отчете не отражаются и не учитываются.

9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.04.2025г. № КУВИ-001/2025-86709330;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.04.2025г. № КУВИ-001/2025-86711767;
- 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);
- Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества исх.№ ИСХ202512165 от 16.12.2025 г.
- Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 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	https://www.economy.gov.ru/ https://economy.midural.ru/
2	Обзор рынка объекта оценки	https://avito.ru/ https://realty.ya.ru/ https://www.cian.ru/



№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	<p>«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №35), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2025 год, под ред. А.Е. Яскевича;</p> <p>«Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича;</p> <p>«Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Свердловская область;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.</p> <p>«Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025», подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.</p> <p>Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2025 г.</p>

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, помещение 107, в составе:

- Нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

О текущей ситуации в российской экономике в октябре 2025 г.³

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г.

В 3 квартале 2025 года, по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на +0,6% г/г.

2. Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г.

4. Объёмы строительных работ в октябре увеличились на +2,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил +3,0% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г.

По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

6. Рост грузооборота транспорта в октябре составил +2,7% г/г после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на железнодорожном транспорте до +4,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила -0,4% г/г.

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению¹ в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил

³ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2025_goda.html



+8,7% г/г.

8. Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объём достиг 26,3 трлн руб.

При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась обрабатывающая промышленность, где их прирост оставался двузначным – +19,5% г/г после +21,7% г/г кварталом ранее (доля свыше 24% в общем объеме инвестиций).

Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. Наиболее высокие темпы роста среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (рост в 3,3 раза после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+42,6% г/г после +41,0% г/г), в химической промышленности (+28,8% г/г после +33,6% г/г), в пищевой промышленности (+24,1% г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+22,8% г/г после +27,3% г/г) и др.

Среди непроизводственных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в финансовой деятельности (+4,4% г/г после -10,9% г/г), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (+4,5% г/г после +19,3% г/г), туризме (+3,3% г/г после -5,7% г/г), здравоохранении (+1,2% г/г после +12,5% г/г).

9. На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы.

Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г.



Таблица 14. – Показатели деловой активности

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 ¹	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 255 ¹	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ¹	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2



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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,7	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	4,0	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,7	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,6	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,8	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,9	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,0	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,2	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	8,9	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	13,6	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,9	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,2	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автомобильные, прицепы и полуприцепы	-22,2	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,1	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-0,5	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-7,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,5	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,5	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



Тенденции на рынке недвижимости⁴

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%,
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587) (см. приложение):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полуг. 2023	1 полуг. 2024	1 полуг. 2025	1 полуг. 24/23	1 полуг. 25/24	1 полуг. 2023	1 полуг. 2024	1 полуг. 2025	1 полуг. 24/23	1 полуг. 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

⁴ <https://statrielt.ru/downloads/2025-10.pdf>



Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Социально-экономическая обстановка в Свердловской области в январе-октябре 2025 года⁵

Промышленность

В январе – октябре 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловского стата, составил 97,7% к уровню января – октября 2024 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – октябре 2025 года к уровню января – октября 2024 года составили:

- обрабатывающие производства – 98,8%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,9%,
- добыча полезных ископаемых – 94,3%

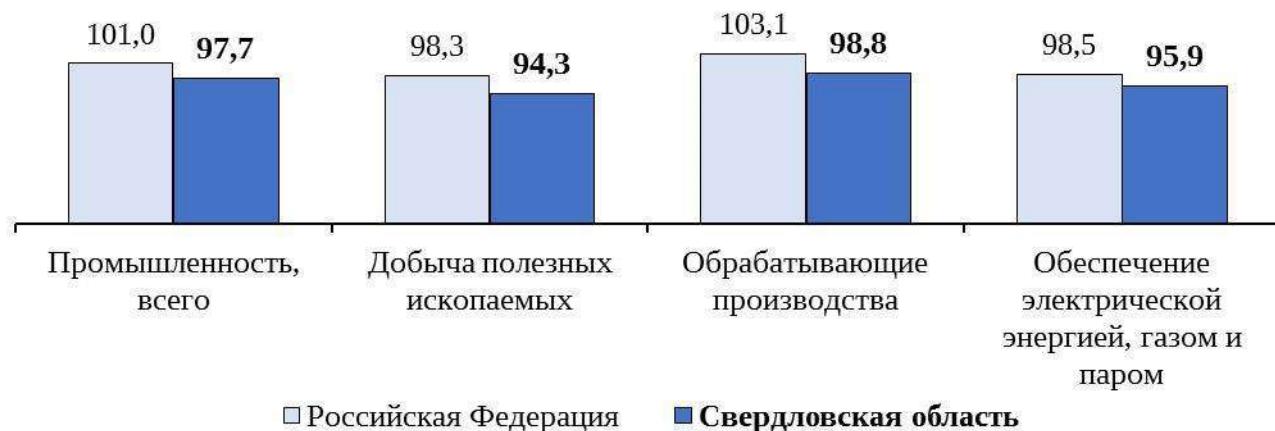


Рисунок 10 – Индексы производства по видам экономической деятельности в январе – октябре 2025 года, в % к январю – октябрю 2024 г.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 3,9 раза к уровню января – октября 2024 года, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 32,8%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 30,3%, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, – на 22,6%, химических веществ и химических продуктов – на 19,5%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 89,4% к уровню января – октября 2024 года.

⁵ Источник информации: <https://economy.midural.ru/presscenter/news/10372/>



Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – октябре 2025 года составил 3565,7 млрд. рублей, или 101,7% к уровню января – октября 2024 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 3048,7 млрд. рублей, или 101,7% к уровню января – октября 2024 года в действующих ценах,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 271,5 млрд. рублей, или 110,5%,
- добыча полезных ископаемых – 143,3 млрд. рублей, или 94,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – октябре 2025 составил 527,1 млрд. рублей, или 108,6% к уровню января – октября 2024 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – октябре 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2679,2 тыс. кв. метров, или 103% к уровню января – октября 2024 года.

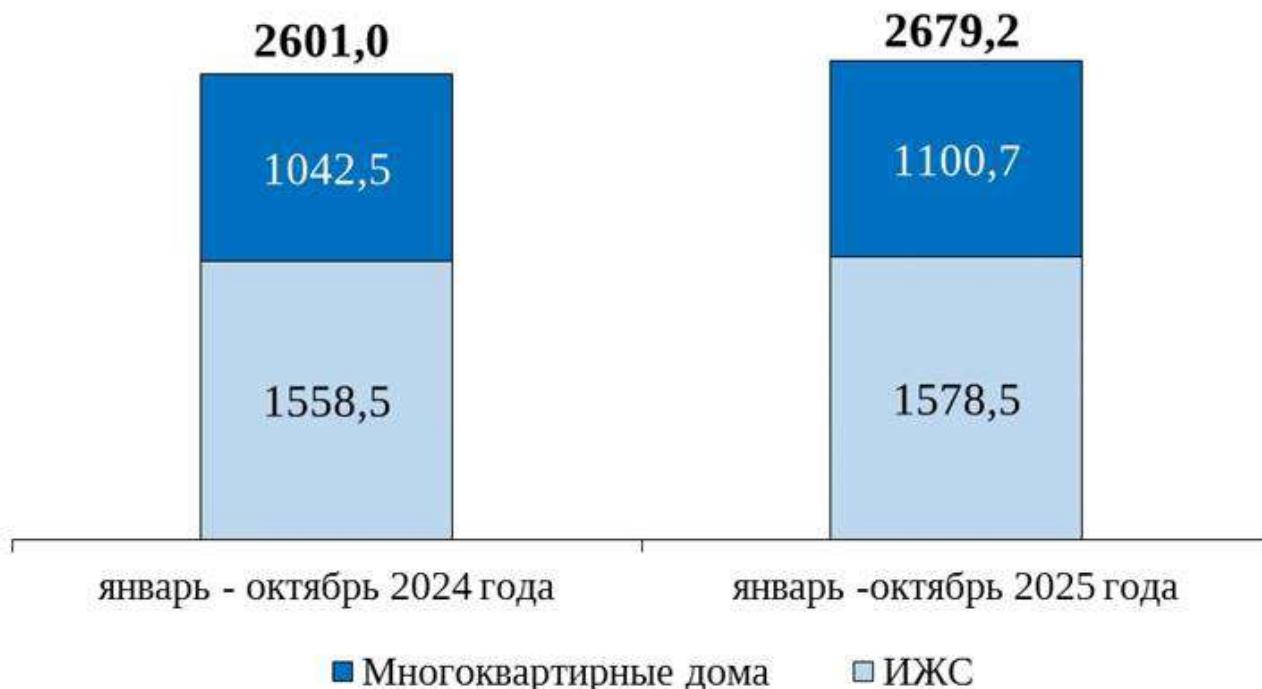


Рисунок 11 – Ввод жилья в Свердловской области, тыс. кв. метров

Индивидуальными застройщиками построено 1578,5 тыс. кв. метров введенного жилья (58,9% от общего объема введенного жилья), или 101,3% к уровню января – октября 2024 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2025 года составил 6338,7 млн. тонно-км, или 89,2% к уровню января – октября 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2025 года перевезено 28,4 млн. тонн грузов, или 92,6% к уровню января – октября 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – октябре 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 1453,4 млрд. рублей, или 100,4% к уровню января – октября 2024 года в сопоставимых ценах.



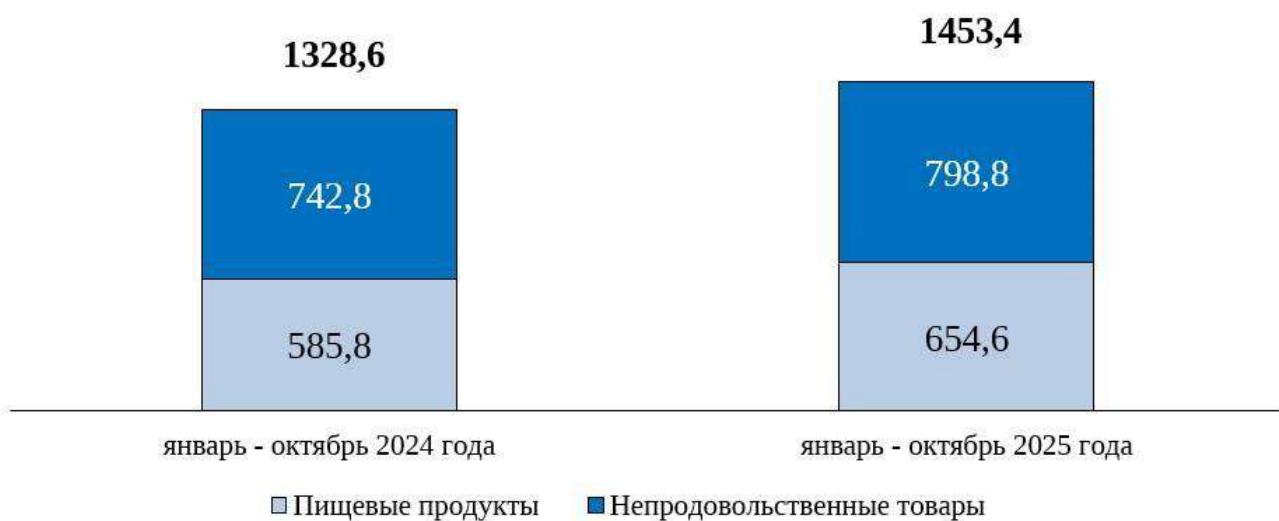


Рисунок 12 – Оборот розничной торговли Свердловской области, млрд. рублей

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 654,6 млрд. рублей, или 100% к уровню января – октября 2024 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров 798,8 млрд. рублей, или 100,7%.

Оборот общественного питания в январе – октябре 2025 года сложился в сумме 124,5 млрд. рублей, что составляет 115,9% к уровню января – октября 2024 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 ноября 2025 года составила 8431 человек (на 1 ноября 2024 года – 8477 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 ноября 2025 года составил 0,40%, что соответствует аналогичному показателю на 1 ноября 2024 года (0,40%).

По статистическим данным за январь – сентябрь 2025 года

Сельское хозяйство

В январе – сентябре 2025 года индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, составил 100,7% к уровню января – сентября 2024 года в сопоставимых ценах.

В январе – сентябре 2025 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 2,2% к уровню января – сентября 2024 года, молока – на 0,9%, яиц – на 0,4%.

По оперативным данным Свердловскстата, на 1 октября 2025 года валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в Свердловской области снизился на 16,8% к аналогичному периоду 2024 года, картофеля – на 4,8%, овощей открытого грунта – на 3%.

Инвестиции в основной капитал

В январе – сентябре 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 607,5 млрд. рублей, или 98,8% к уровню января – сентября 2024 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 80,4% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (488,6 млрд. рублей), или 109,2% к уровню января – сентября 2024 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 47,3%, или 230,9 млрд. рублей.



Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве химических веществ и химических продуктов – в 6,5 раза в действующих ценах к уровню января – сентября 2024 года, в сфере водоснабжения – в 2,1 раза, в производстве лекарственных средств и медицинских материалов – 1,8 раза, производство компьютеров, электронных и оптических изделий – в 1,5 раза, в сфере торговли и производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 147%, сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве – 137%.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – сентябре 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 354,1 млрд. рублей, или 79,7% к уровню января – сентября 2024 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – сентябре 2025 года составила 480,1 млрд. рублей, или 96,5% к уровню января – сентября 2024 года.

В производстве химических веществ и химических продуктов прибыль прибыльных организаций выросла в 2 раза к уровню января – сентября 2024 года, в сельском, лесном хозяйстве – на 35%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 28%, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 27%.

Заработка плата

В январе – сентябре 2025 года среднемесячная заработка плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловского стата, составила 87 062 рубля (115,6% к уровню января – сентября 2024 года). Реальная заработка плата сложилась в размере 104,5% к уровню января – сентября 2024 года.

Заработка плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 95 457 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,7 раза), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве, производстве машин и оборудования, в добыче полезных ископаемых (превышение среднеобластного значения на 21–31%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству напитков (129,1% к уровню января – сентября 2024 года), по производству лекарственных средств и медицинских материалов, производству прочих готовых изделий, производству бумаги и бумажных изделий, производству резиновых и пластмассовых изделий, в сельском хозяйстве, в транспортировке и хранении, а также в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи – порядка 119–125%.

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, подразделя-



ются 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) Заданные земельные участки.
- 2) Незаданные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- 3) Незаданные 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) Незаданные 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 – земельный участок – относится к сегменту земельных участков под коммерческую застройку.

11.3 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ПО СОСТОЯНИЮ НА МАРТ 2025 Г.⁶

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 100 000 руб. за 1 кв.м, от 100 000 до 171 400 руб. за 1 кв.м и свыше 171 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

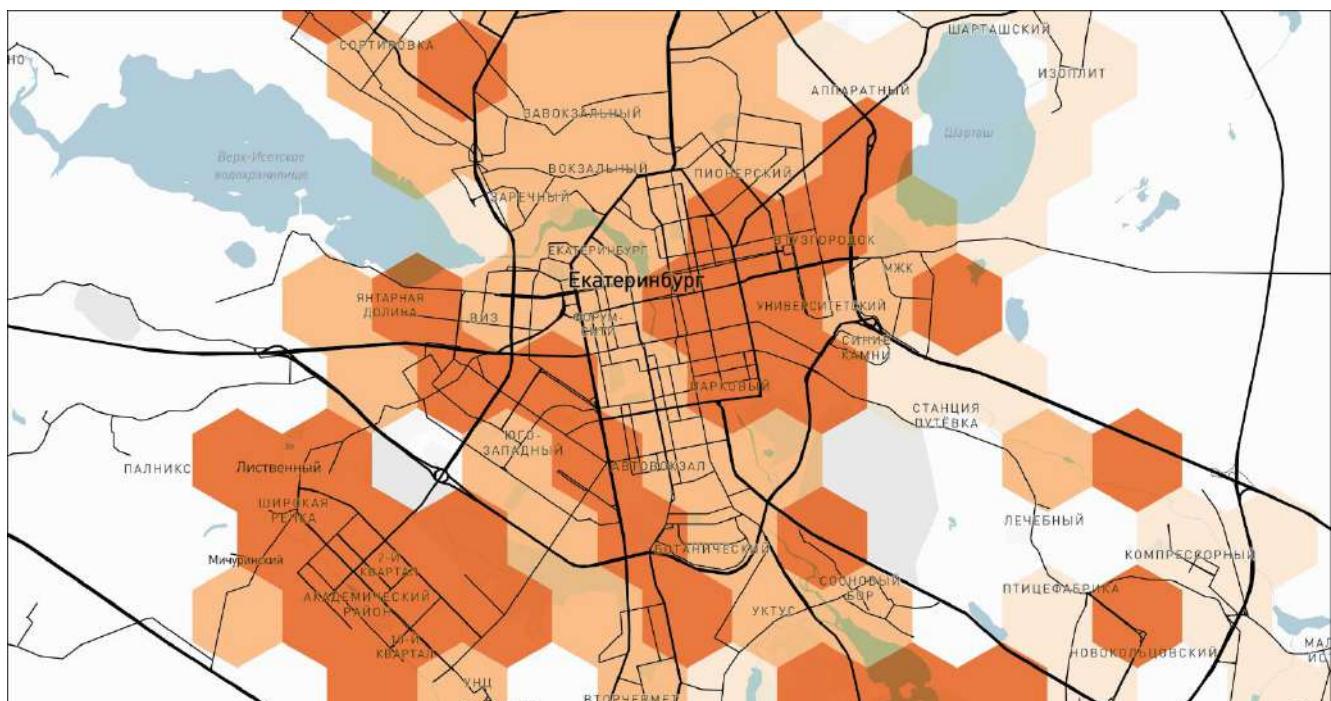


Рисунок 13 – Термальная карта цен предложений

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Екатеринбурга в период сентябрь 2025 – октябрь 2025 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 25 000 до 310 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 210 900 руб., а среднее 198 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 30 000 руб. до 319 490 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 210 900 руб., среднее значение предложений 198 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Екатеринбурга составил от 16 000 руб. до 300 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 193 100 руб., а среднее значение находится на уровне 178 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

⁶ Источник: https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025_10/

Передан через Диадок 25.12.2025 15:25 GMT+03:00;
46950734-22db-4872-9208-c7cdhb00bb2cc

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 11 100 руб., максимальной 128 600 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 69 200 руб., а средняя цена предложения 67 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	25 000	149 200	210 900	198 600	250 100	310 000
Офисные	30 000	114 600	170 300	172 800	222 800	319 400
ПСН	16 000	112 900	193 100	178 100	250 000	300 500
Пром/склад	11 100	45 100	69 200	67 400	94 000	128 600

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 141 900 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Екатеринбурга лидирует Академический район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 – октябрь 2025 составила 250 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 83 800 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 Октябрьском районе, медиана находится на уровне 114 500 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Чкаловском районе, медиана цены предложения на уровне 75 600 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 61 000 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Октябрьском 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	250 000	224 300	-
Верх-Исетский	205 700	160 000	170 300	-
Железнодорожный	141 900	83 800	131 200	-
Кировский	240 500	116 700	186 500	70 500
Ленинский	195 700	165 600	250 000	-
Октябрьский	222 100	176 300	114 500	61 000
Орджоникидзевский	201 900	155 000	155 000	61 500
Центр	162 600	178 400	177 900	-
Чкаловский	193 000	135 300	207 200	75 600

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 193 100 до 210 900 руб./кв.м, с усредненным значением 202 028 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 170 000 до 173 800 руб./кв.м, со средним уровнем 171 528



руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 153 800 до 193 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 179 114 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 68 700 до 74 300 руб./кв.м, со средней величиной 70 885 руб./кв.м.

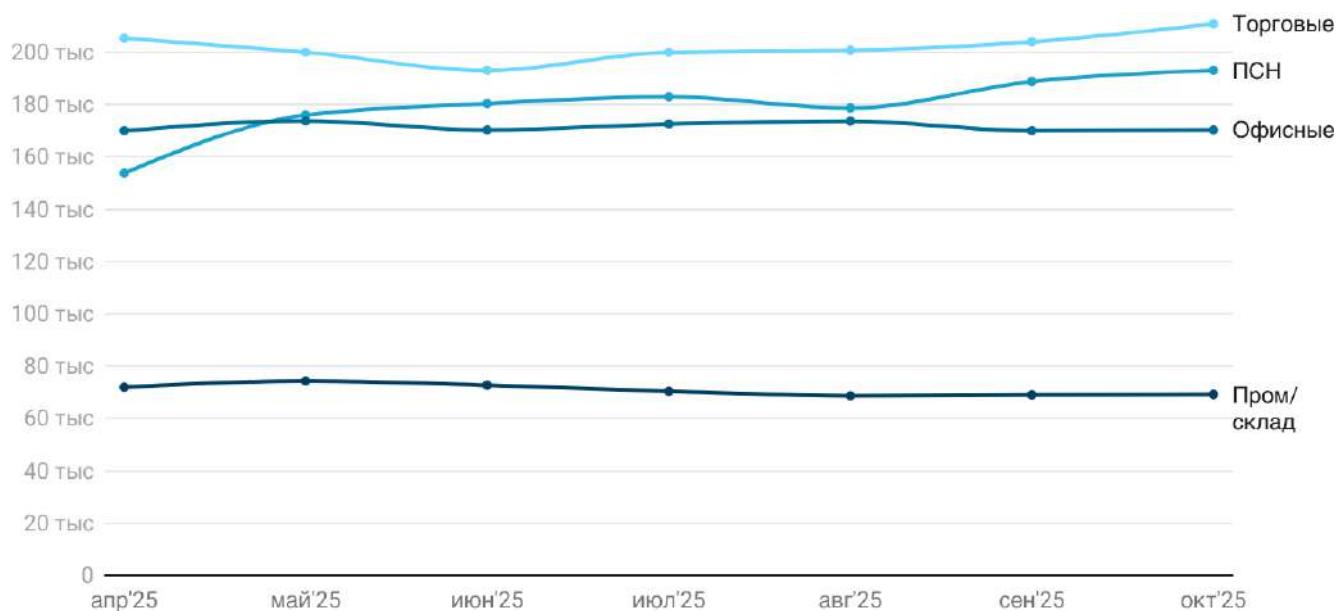


Рисунок 14 – Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

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 120 000 - 140 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 60 000 - 80 000, помещения свободного назначения в диапазоне 80 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 20 000 - 40 000 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 аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 8 400 руб. за 1 кв.м/год, от 8 400 до 12 200 руб. за 1 кв.м/год и свыше 12 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

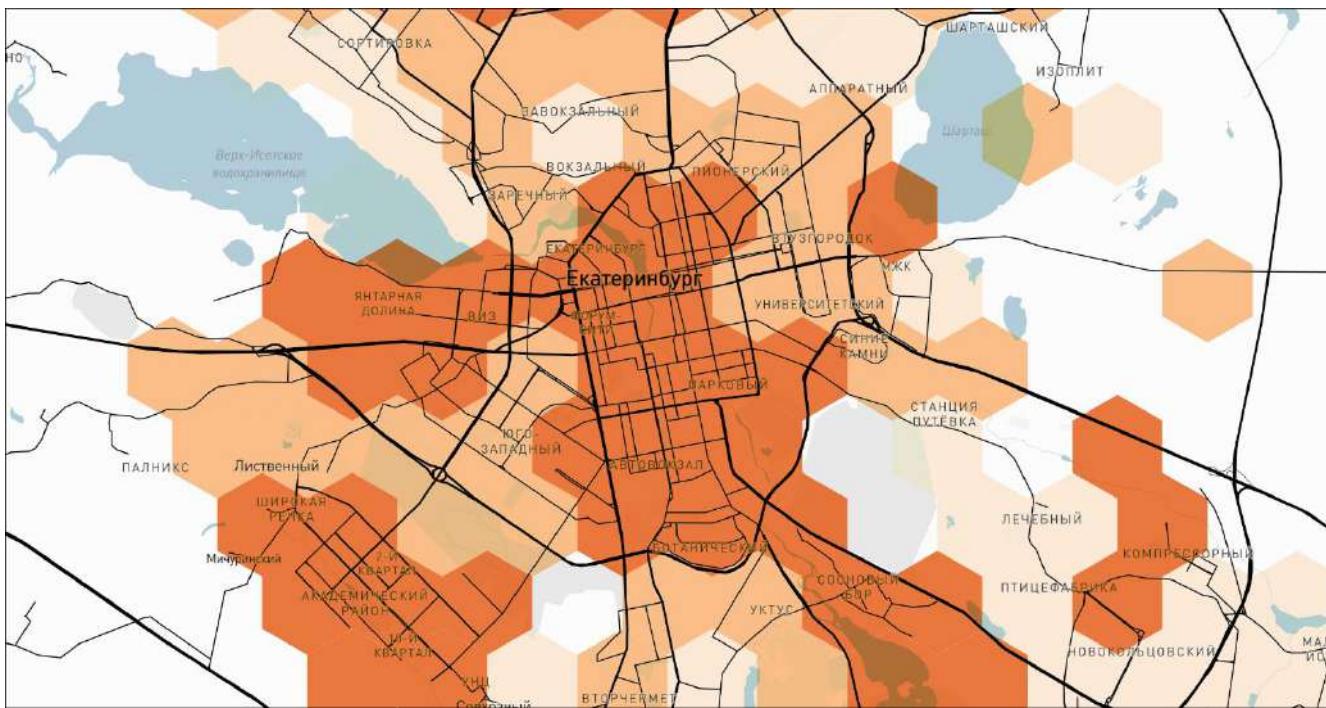


Рисунок 16 – Тепловая карта арендных ставок

В таблице далее приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Екатеринбурга в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 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 7 200 до 40 200 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 18 000 руб., а среднее значение 18 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 400 руб. до 30 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 13 200 руб., среднее значение составило 14 300 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 800 руб. до 29 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 12 000 руб., а среднее значение составило 12 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 2 500 руб., максимальной 12 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 7 500 руб., средняя ставка аренды 7 400 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	7 200	13 200	18 000	18 500	23 700	40 200
Офисные	5 400	10 000	13 200	14 300	18 000	30 400
ПСН	2 800	8 300	12 000	12 900	17 000	29 900
Пром/склад	2 500	5 800	7 500	7 400	9 000	12 600

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Чкаловском, Ленинском районах, медианное значение составило 21 273 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 14 304 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует район Центр, медианный уровень ставки в период сентябрь 2025 – октябрь 2025 составил 17 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Железнодорожном районе города, медиана ставок там составляет 9 550 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Академическом районе с медианной ставкой аренды 17 700 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кировском районе, медиана составила 10 200 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Академическом районе, медианное значение находилось на уровне 10 800 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 500 руб./кв.м/год без НДС расположены в Орджоникидзевском районе города.

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Академический	18 000	11 355	17 700	10 800
Верх-Исетский	18 000	11 400	12 000	6 717
Железнодорожный	14 304	9 550	10 543	7 800
Кировский	15 630	10 668	10 200	7 500
Ленинский	18 000	14 400	15 000	9 000
Октябрьский	16 394	15 000	12 000	6 960
Орджоникидзевский	17 201	11 327	10 682	6 500
Центр	18 300	17 000	12 500	8 000
Чкаловский	21 273	9 841	11 539	7 800

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 16 400 до 18 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 17 071 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 13 000 до 13 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 13 128 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 12 000 до 13 400 руб./кв.м/год, средний уровень составил 12 700 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 7 200 до 7 800 руб./кв.м/год, со средней величиной 7 485 руб./кв.м/год.



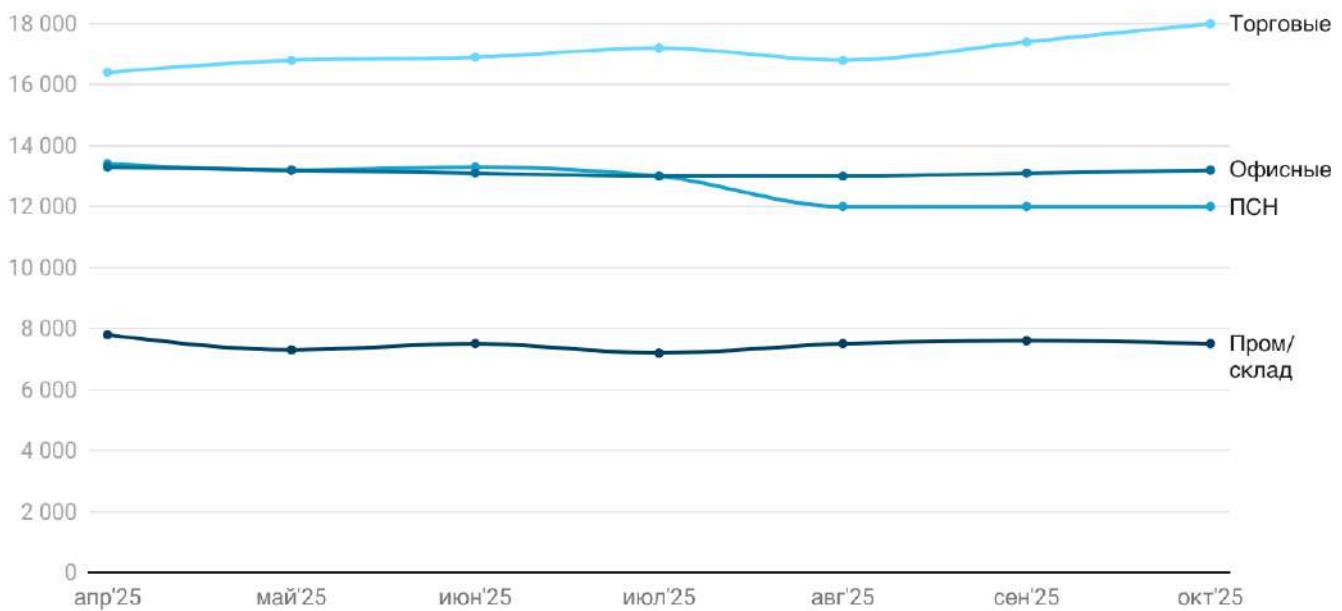


Рисунок 17 – Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

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 12 000 - 14 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 - 8 000 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».

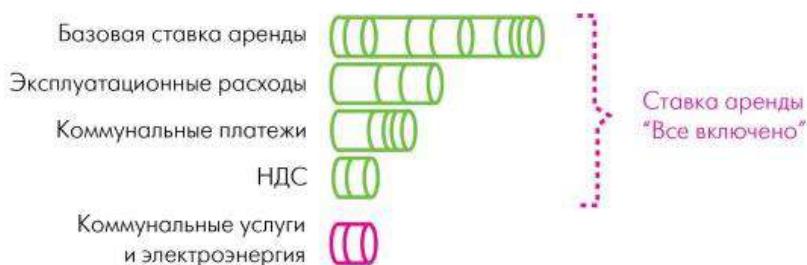


Рисунок 19. – Структура расходов по оплате арендных платежей

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 имущество⁷. Хотя по факту любой арендодатель закладывает этот налог в ОРЕХ, 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.

⁷ 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 пред- ложения, руб.	Цена предло- жения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от исполь- зования
1	Свердлов- ская обл., Екатерин- бург, ул. Ра- дищева, 41	588,5	77 000 000	130 841	<p>«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.</p> <p>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.</p> <p>Характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 дизайну проекту с использованием современных материалов; - Высокий пешеходный и автомобильный трафик; - Максимальная транспортная доступность; - Эл. мощность 60 кВт; - Высота потолка 3,5-4 м (от пола, до плиты перекрытия); - Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование. <p>Условия покупки: Стоимость объекта - 77 000 000 руб. в том числе НДС %; Собственник помещение - Общество с ограниченной ответственностью; Арендатор – Кальян-Бар «Ахинея»; Индексация – со 2 (Второго) года на 10 % к советующему месяцу предыдущего года; Коммунальные платежи оплачиваться дополнительно. По всем вопросам набирайте специалистам отдела продаж.</p>	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4sIAAAAAAAAwFfAOd_YTozOntzOjEzOjJsB2NhbFBvaW9yaXR5ljiOjA7fQseF2QfAAAA	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
2	Свердлов- ская обл., Екатерин- бург, ул. Малышева, 42	237,5	26 750 000	112 632	<p>Продается помещение в центре города Основные параметры: <ul style="list-style-type: none"> · Общая площадь: 240 кв. м. · Право: Собственность. · Текущий оператор: Бар «El-Paso» (возможна покупка бизнеса «под ключ»). · Состояние: Оснащено для деятельности общественного питания. <p>Ключевые характеристики и преимущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Расположение и инфраструктура: </p> <p>https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_bar_restoran_766003277?context=H4sIAAAAAAAAwFXAKj_YTozOntzOjEyOjJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2l6MTzOjEzOjJsB2</p> <td>актуально на дату оценки</td> <td>Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.</td>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.	



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена пред- ложения, руб.	Цена предло- жения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от исполь- зования	
					<ul style="list-style-type: none"> · Центр города с высоким пешеходным трафиком и туристической активностью. · Два входа: парадный с улицы и технический для разгрузки. <ul style="list-style-type: none"> · Цокольный этаж офисного здания. 2. Физические параметры и оснащение: · На данный момент произведено зонирование: обеденная зона, барная стойка, зона развлечений. · Коммуникации: все необходимые инженерные сети подключены. <p>Инвестиционная привлекательность:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Помещение расположено на первой линии в центре города, плотный пешеходный и туристический трафик. · Помещение распланировано под общепит, так как действующий оператор - Бар. · Возможно купить действующий бизнес с полным оборудованием. · Ориентировочный срок окупаемости 7-8 лет. <p>ID объекта в нашей базе: 7334</p>	NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOj4iItzOjE2OjJCbUVhb2UxOWJjWFdXbWYzljt9OPFyjFcA <u>AAA</u>			
3	Свердлов- ская обл., Екатерин- бург, ул. Ра- дищева, 12	513	70 000 000	136 452	<p>Продается офис площадью 513 кв.м (весы 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"> - качественная отделка мест общего пользования - 4-й этаж - общая площадь - 513м2 - лифт - охрана на входе - телефон, интернет - разводка по рабочим местам электрики и связи - кондиционирование <p>- напротив через подземный переход ТЦ Гринвич с большим выбором кафе, подземной парковкой до 4-5 часов и наземной до 8 часов</p> <ul style="list-style-type: none"> - помещение сдано в аренду одному арендатору - доходность - 8,5 лет без учета индексации <p>ID объекта в нашей базе: 560</p>	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommerscheskaya_povedizhimost/prodazha_ofisa_513_m_2_v_tsentre_4855794303?context=H4siAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjb2NhbfByaW9yaXR5litjOjA7czoxOj4iItzOjE2OjJWb2YxQ2pzSnIWUjRuNmRylit9oZMCnD8AA <u>AA</u>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (офисное).	
4	Свердлов- ская обл.,	104	16 650 000	160 096	Продажа готового арендного бизнеса (ГАБ) Офисное помещение в самом Центре Города;	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommerscheskaya_povedizhimost/prodazha_ofisa_104_m_16650000?context=H4siAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjb2NhbfByaW9yaXR5litjOjA7czoxOj4iItzOjE2OjJWb2YxQ2pzSnIWUjRuNmRylit9oZMCnD8AA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к	

Передан через Диадок 25.12.2025 15:25 GMT+03:00;

40956734 22db 4073 9000 cfed60062ee

Страница 61 из 278



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена пред- ложения, руб.	Цена предло- жения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от исполь- зования
	Екатерин-бург, ул. Радищева, 6А				кабинета по 52 кв.м.; Расположение - Бизнес-Центр "Суворов"; 3-4 минуты пешком от станции Геологическая; Напротив ТЦ Гринвич; В данный момент два арендатора;	edvizhimost/ofis_104_m_7817933758?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAO_D_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7fQseF2QfAAAA		иному сегменту рынка (офисное).
5	Свердлов-ская обл., Екатерин-бург, ул. Вайнера, 8	180	65 980 000	366 556	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 автомобильный трафик . Остановки общественного транспорта , 5мин метро. Арендатор ALOE.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4783824019?context=H4sIAA_AAAwFXAKjYTozOntzOjEyOjYoXNHZW9GaWx0ZXlI02I6MTzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOjJ4ljtzOjE2OjJCbUVhb2UxOWJWFdXbWYzljt9OPFyjFcAAAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
6	Свердлов-ская обл., Екатерин-бург, ул. Малышева, 4Б	251,3	45 234 000	180 000	Продается готовое офисное помещение в центре города. 2-х этажное, 1-я линия, отдельный вход. Парковка. Звоните, пишите, согласуем просмотр!	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_2513_m_7681989366	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
7	Свердлов-ская обл., Екатерин-бург, ул. Шейнкмана, 86	390,5	48 000 000	122 919	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, многое 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	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_qab_3905_kv_m_7849521316?context=H4sIAA_AAAwE_AMD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOjJ4ljtzOjE2OjJ1SHZucEl1c1dFTXE0ZzdQljt9nsJojj8A_AAA	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена пред- ложения, руб.	Цена предло- жения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от исполь- зования
					в настоящее время помещение сдано арендаторам, несет стабильный доход. НАЗНАЧЕНИЕ: Подойдет под выставочный зал, офис компании, шоурум, услуги, магазин. СТОИМОСТЬ: 48 000 000 рублей.			
8	Свердлов-ская об-ласть, Ека-теринбург, р-н Центр, ул. Хохря-кова, 72	245,70	55 050 000	224 054	<p>ПРЕДЛАГАЕТСЯ в ПОКУПКУ ПОМЕЩЕНИЕ общей площа- дью 245. 7 кв. м. , расположенного в центральной части го- рода Ленинского района, вблизи пересечения улиц Хохря- кова Куйбышева, на первом этаже административного зда- ния, в самом эпицентре пешеходного трафика. В помещении есть арендатор караокебар "Ля Мажор"; Без комиссии для ПОКУПАТЕЛЯ</p> <ul style="list-style-type: none"> - развитая инфраструктура, рядом находятся: клубные жи- лые дома, отдел ЗАГС, полиция, деловые центры, кафе/ре- стораны, магазины, большое количество коммерческих и государственных организаций; - транспортная доступность: рядом находится остановка ав- тобуса (46 "Сакко и Ванцетти") маршрутное такси, трамвай, станция метро "Геологическая" в 5 минутах ходьбы (бли- жайший вход в ТЦ Гринвич); - этаж 1/общее количество этажей 15, над объектом распо- ложены коммерческие помещения; - 2 отдельных входа со стороны улицы Радищева; - помещение полностью готово к работе, сделан качествен- ный ремонт: стены-обои под покраску, на полу керамогра- нит, 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; 	https://ekb.cian.ru/ sale/commercial/3 04113942/	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расче- тах.
Минимальное значение, руб./кв. м			112 632					
Максимальное значение, руб./кв. м			366 556					
Среднее значение, руб./кв. м			179 194					

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 112 632 – 366 556 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 предло- жения, руб.	Цена предложе- ния, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от ис- пользования
1	Свердловская обл., Екатерин-бург, ул. Ради-щева, 10	217,00	390 600	21 600	Предлагается в аренду торговое помещение в самом центре города, расположенное по адресу: г. Екатерин-бург, ул.Радищева д.10. Характеристики объекта: Общая площадь: 217 кв.м.	https://www.avito.ru/ ekaterinburg/ko mmercheskaya_n edvizhimost/radic	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших рас- четах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>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.</p>	heva 10 311094 1953		
2	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 33	137,6	220 000	19 186	<p>Офис/шоу-рум с отдельным входом в центре — ул. Радищева 33, 1 этаж Сдается помещение кабинетной планировки, идеально подходящее под офис, шоу-рум, студию услуг или представительство компаний. Основные характеристики: <ul style="list-style-type: none"> * 1 этаж жилого дома * Отдельный вход с улицы Шейнкмана (напротив «Свобода Residence») * Хорошее состояние * Кондиционеры и система вентиляции * Собственный санузел Условия аренды: Коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно. Все подробности — по телефону. Локация — центр города с интенсивным пешеходным и автомобильным трафиком. Подходит для компаний, которым важен имидж, доступность и узнаваемость.</p>	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_s_otdelnym_vhodom_7486225229	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", расположенному 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>	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_prostranstvo_7636579165?conte xt=H4sIAAAAAAAAWEFaODYT0xOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (офисный объект).



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
4	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 63	141,80	269 420	22 800	Сдам в аренду помещение на 1-м этаже жилого дома ЖК "Тринити". Хороший пешеходный трафик, в помещение есть два входа с пешеходной улицы, ведущей от ул. Вайнера и ТЦ "Гринвич" до ул. Шейнкмана. Помещение спланировано под работу кафе, есть зал для посетителей, подсобные помещения, туалеты. Можно использовать под магазин и другую деятельность. Аренда на длительный срок, возможно с регистрацией в Росреестре. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно ~ 37-40 т.р. в месяц в режиме кафе. Залог в размере арендной платы за 1 месяц.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommervescheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_141.8_m_7770584791?context=H4sIAAAwEfAODYToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7fQseF2QfAAAA	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
5	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 27	269,50	943 250	42 000	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 * Витражное остекление * Есть второй выход * Потолки 3 м * 120 квт электричества * Сан узел на каждом этаже * Парковка перед помещением * Хороший автотрафик 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	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommervescheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ofis_obschepit_269.5_m_na_1-2et_7750300536?context=H4sIAAAwEfAODYToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7fQseF2QfAAAA	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	Сдам помещение свободного назначения с отдельным входом. Витражное остекление. Место под вывеску. Коммунальные услуги оплачиваются сверх арендной платы. Арендные каникулы. НДС не включен в стоимость аренды (упрощенная система налогообложения с уплатой НДС 5%). Договор аренды напрямую с собственником.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommervescheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnoogo_naznacheniya_261.1_m_7797870951?context=H4sIAAAwEfAODYToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7fQseF2QfAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
7	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 30	127,70	255 400	24 000	Предлагается в аренду универсальное помещение на трафике, улица Малышева, рядом с пешеходной улицей Вайнера, и дизайнерским ремонтом. Без комиссии для арендатора - помещение расположено в самом центре города, его деловой и культурной части, на пересечении улицы Малышева и пешеходной части улицы Вайнера (любимого места отдыха горожан и гостей города);	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommervescheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_trafike_malysheva_7665407289	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложе-ния, руб.	Цена предложе-ния, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предло-жения	Отказ от ис-пользования
					<p>- развитая инфраструктура: рядом расположены остановки всех видов общественного транспорта, магазины, кафе, рестораны, деловые и торговые центры (ТЦ Пассаж, Европейский, Успенский и др.), администрация города, огромное количество государственных, муниципальных и коммерческих предприятий, музеи, учебные заведения;</p> <p>- в 3 минутах ходьбы - станция метро "Площадь 1905 г.", в 5 минутах - центральная набережная городского пруда;</p> <ul style="list-style-type: none"> - огромный пешеходный и автомобильный трафик; - отдельный вход на улицу; <p>- имеется доступ к расположенной во дворе бесплатной парковке, также есть парковка со стороны улицы;</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадь помещения 127,7 м²; - высота потолков 4,5 метра; <p>- помещение светлое, с большим количеством окон, хорошим видом на центральную улицу города,</p> <ul style="list-style-type: none"> - приточно-вытяжная вентиляция; <p>- установлены кондиционеры, проведен интернет;</p> <p>- разрешенная мощность 40 кВт, с возможностью увеличения.</p> <p>Помещение подойдёт: под объект торговли, клиентский офис, офис компании, медучреждение, общепит, образовательную организацию, бьюти услуги и др.</p> <p>Стоимость аренды: 255 400 руб./мес. (2000 руб./кв.м.). Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Предоставляются арендные каникулы. Залог - за 1 мес.</p>			
			Минимальное значение, руб./кв. м	17 924				
			Максимальное значение, руб./кв. м	42 000				
			Среднее значение, руб./кв. м	23 644				

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	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограничность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым со-поставляются 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 112 632 – 366 556 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, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая ин-

формация, 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 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, nominalnyy ili realnyy denegnyy potok, donalogoveryy ili posleNALogoveryy denegnyy potok, denegnyy potok s uchetom (ili bez ucheta) zayemnyx sredstv na sobstvennyy ili investirovannyy (obshiy) kapital;
- 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:

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

где: PC_{PK}^{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, перепрофилирование 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:

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

PC_{KPM}^{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.;

$СК_{PM}$ - 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:

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

$PC_{ДДП}^{OO}$ - 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения 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 воспроизведения и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизведение) 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 воспроизведения 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 воспроизведения и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизведения или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизведения и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизведение 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 (воспроизведение 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 износ 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 воспроизведение или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих введению 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 воспроизведение имущества, руб.;

I_{накопл} – 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_{накопл} – накопленный износ и устаревания, %;

I_{физический} – физический износ, %;

I_{функциональный} – функциональное устаревание, %;

I_{внешний} – 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 общекономическими 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 нецелесообразен.

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 вносить 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 переверки 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 пред-

ложений 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 245 кв.м.

В результате было отобрано 4 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 «составление 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**).

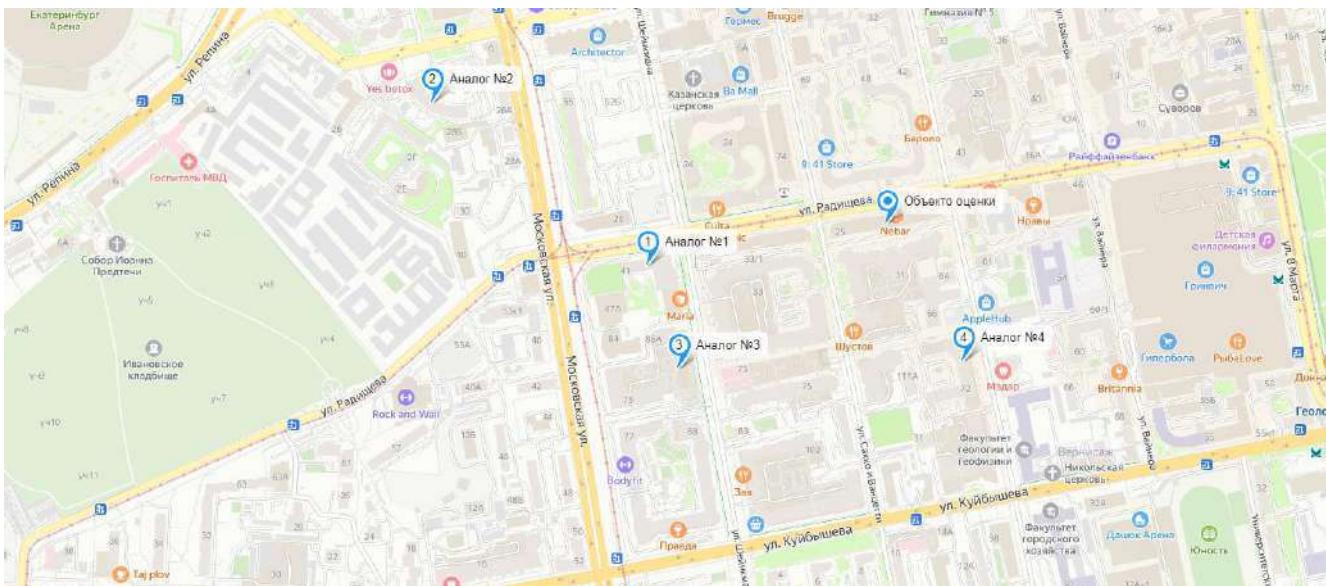


Рисунок 20. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга

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 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, предлагаемых 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
	на ЗУ	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	17 декабря 2025 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)
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 41	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 4Б	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Хорхякова, 72
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	внутри квартала	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства					
Площадь общая, в том числе:	293,10	588,50	251,30	390,50	245,70
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	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%	50,00%	100,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Этаж/этажность	1-2 этажи	цокольный этаж	1-2 этажи	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
Стоимость всего объекта, руб.	-	77 000 000,00	50 260 000,00	48 000 000,00	55 050 000,00
Стоимость, руб./кв. м	-	130 841,12	200 000,00	122 919,33	224 053,72
Источник информации		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4siAAAAAAA_wEfAO嫵_7ToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5ljtOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_251.3_m_7681989366	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTozOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5ljtOjA7czoxOjI4ljtzOjE2Oj1SHZucEl1c1dFTXE0ZzdQljt9nsJoj8AAAA	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/304113942/
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав					



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																														
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																											
Величина корректировки	-	9,40%	9,40%	9,40%	0,00%																											
Комментарий	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	2 Екатеринбург	Торговое	Середина города	1,112																											
		2.1.		Середина города	1,076																											
		2.2.	Офисное																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	143 140,19	218 800,00	134 473,75	224 053,72																											
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные																											
	Корректировка на условия финансирования																															
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>																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	148 684,54	144 259,39	192 594,52	130 000,00																											
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																											
	Корректировка на условия продажи																															
Величина корректировки	-	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>																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	143 140,19	218 800,00	134 473,75	224 053,72																											
Дата оценки/дата предложения	17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки																											
	Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)																															
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>																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	143 140,19	218 800,00	134 473,75	224 053,72																											
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																											
	Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)																															
Величина корректировки	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%																											
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиэлт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommerscheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-rende-kommerscheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda). 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.																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ¹</th> <th colspan="3">По регионам²</th> </tr> <tr> <th>группа</th> <th>группа</th> <th>группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. При продаже объектов</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>					№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²			группа	группа	группа	A. При продаже объектов								1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²																											
					группа	группа	группа																									
A. При продаже объектов																																
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																									



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																																						
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																																																																																			
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	134 551,78	205 672,00	126 405,33	210 610,50																																																																																			
Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН	ПСН (общепит)																																																																																			
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																																																																																								
Коэффициент	1,200	1,200	1,125	1,125	1,200																																																																																			
Величина корректировки	-	0,00%	6,67%	6,67%	0,00%																																																																																			
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости функционального назначения (использования) на цену предложенной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comtev25/Adjustment-for-appointment-2025). Для помещений свободного назначения коэффициент принимался как среднее значение между торговыми и офисными объектами.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>Офисные</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr> <tr><td>Торговые</td><td>1.100</td><td>1.400</td><td>1.250</td></tr> <tr><td>Помещения бытовые и общего назначения</td><td>0.500</td><td>0.700</td><td>0.600</td></tr> <tr><td>Жилые</td><td>1.300</td><td>2.350</td><td>1.825</td></tr> <tr><td>Складские (отапливаемые)</td><td>0.600</td><td>0.800</td><td>0.700</td></tr> <tr><td>Складские (не отапливаемые)</td><td>0.400</td><td>0.750</td><td>0.575</td></tr> <tr><td>Складские (охлаждаемые)</td><td>0.700</td><td>0.900</td><td>0.800</td></tr> <tr><td>Складские (морозильные)</td><td>0.800</td><td>1.000</td><td>0.900</td></tr> <tr><td>Складские (отапливаемые и охлаждаемые)</td><td>0.700</td><td>0.850</td><td>0.775</td></tr> <tr><td>Производственные</td><td>0.400</td><td>0.800</td><td>0.600</td></tr> <tr><td>Гостиничные</td><td>0.900</td><td>1.100</td><td>1.000</td></tr> <tr><td>Банковские</td><td>1.000</td><td>1.500</td><td>1.250</td></tr> <tr><td>Медицинские</td><td>1.100</td><td>1.500</td><td>1.300</td></tr> <tr><td>Общественного питания</td><td>0.900</td><td>1.500</td><td>1.200</td></tr> <tr><td>Сфера услуг</td><td>0.900</td><td>1.200</td><td>1.050</td></tr> <tr><td>Фитнес</td><td>0.900</td><td>1.300</td><td>1.100</td></tr> <tr><td>Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной</td><td>0.800</td><td>1.000</td><td>0.900</td></tr> <tr><td>Автосервис</td><td>0.600</td><td>0.700</td><td>0.650</td></tr> <tr><td>Паркинг</td><td>0.450</td><td>0.600</td><td>0.525</td></tr> </tbody> </table>					Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			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	0.500	0.700	0.600	Жилые	1.300	2.350	1.825	Складские (отапливаемые)	0.600	0.800	0.700	Складские (не отапливаемые)	0.400	0.750	0.575	Складские (охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800	Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900	Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.850	0.775	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	Сфера 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	0.450	0.600	0.525
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																																																																							
	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	0.500	0.700	0.600																																																																																					
Жилые	1.300	2.350	1.825																																																																																					
Складские (отапливаемые)	0.600	0.800	0.700																																																																																					
Складские (не отапливаемые)	0.400	0.750	0.575																																																																																					
Складские (охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800																																																																																					
Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900																																																																																					
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.850	0.775																																																																																					
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																																																																																					
Сфера 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	0.450	0.600	0.525																																																																																					
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	134 551,78	219 390,32	134 836,57	210 610,50																																																																																			
Характеристики месторасположения																																																																																								
Местоположение	Свердловская область, г. Ека- теринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Радищева, 41	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Малышева, 4Б	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Шейнмана, 86	Свердловская область, Ека- теринбург, р-н Центр, ул. Хо- хрякова, 72																																																																																			
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	внутри квартала	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы																																																																																			
Корректировка на месторасположение																																																																																								
Местоположение	Свердловская область, г. Ека- теринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Радищева, 41	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Малышева, 4Б	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Шейнмана, 86	Свердловская область, Ека- теринбург, р-н Центр, ул. Хо- хрякова, 72																																																																																			
Величина корректировки на ме- стоположение в пределах го- рода	-	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>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, в центрах деловой активности города), корректировка по данному элементу сравнения не требуется.</i>																											
Коэффициент	0,95	0,95	0,88	0,95	0,95																							
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	7,95%	0,00%	0,00%																							
Комментарий	<p>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 - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (волях)</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>0,95</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>					Тип недвижимости	Корректировка (волях)			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
Тип недвижимости	Корректировка (волях)																											
	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%	7,95%	0,00%	0,00%																							
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	134 551,78	236 831,85	134 836,57	210 610,50																							
Корректировки на физические характеристики																												
Корректировка на площадь																												
Площадь общая	293,10	588,50	251,30	390,50	245,70																							
Величина корректировки	-	11,80%	-2,43%	4,70%	-2,78%																							
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРелт (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda).</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>С – 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.</p> <p>Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Назначение зданий и помещений</th> <th>K торм (n)</th> <th>R² коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,751</td> </tr> </tbody> </table>					Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751																	
Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации																										
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751																										



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																	
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4														
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	150 428,89	231 076,84	141 173,89	204 755,53														
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется														
Корректировка на наличие отдельного входа																			
Коэффициент по Справочнику	1,08	1,08	1,08	1,00	1,08														
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%														
Комментарий	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», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Свердловская область.																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th>Активный и неактивный рынок</th> <th>Мин</th> <th>Макс</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(Рыночные данные)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	Среднее значение	Доверительный интервал		Активный и неактивный рынок	Мин	Макс		(Рыночные данные)						
НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	Среднее значение	Доверительный интервал																	
Активный и неактивный рынок	Мин	Макс																	
(Рыночные данные)																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Аренда или продажа</th> <th>1.08</th> <th>1.00</th> <th>1.17</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Аренда или продажа	1.08	1.00	1.17	Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход										
Аренда или продажа	1.08	1.00	1.17																
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	150 428,89	231 076,84	152 467,80	204 755,53														
Корректировка на этаж/этажность																			
Этаж/этажность	1-2 этажи	цокольный этаж	1-2 этажи	2 этаж	1 этаж														
Площадь общая, в том числе:	293,10	588,50	251,30	390,50	245,70														
подвал	0,740	0,00%	0,00%	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%	0,00%														
2 этаж	0,960	90,58%	0,00%	50,00%	100,00%														
Коэффициент, соответствую- щий этажу/этажности	0,964	0,910	0,980	0,960	1,000														
Величина корректировки	-	5,93%	-1,63%	0,42%	-3,60%														
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРейт о зависи- мости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>A. При продаже объектов</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.</td> <td>Торговых помещений:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение		A. При продаже объектов				1.	Торговых помещений:		
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение															
	A. При продаже объектов																		
1.	Торговых помещений:																		
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,70</td> <td>0,86</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,92</td> <td>1,02</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>					1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74															
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91															
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96															
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,70</td> <td>0,86</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,92</td> <td>1,02</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>					1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74															
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91															
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96															
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,70</td> <td>0,86</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,92</td> <td>1,02</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>					1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74															
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91															
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96															
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,70</td> <td>0,86</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,92</td> <td>1,02</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>					1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74															
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91															
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96															
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,70</td> <td>0,86</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,92</td> <td>1,02</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>					1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74															
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91															
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96															
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,70</td> <td>0,86</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,92</td> <td>1,02</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>					1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,74															
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,91															
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,96															



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	159 349,32	227 310,29	153 108,16	197 384,33
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта					
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>				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	159 349,32	227 310,29	153 108,16	197 384,33
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние					
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>				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	159 349,32	227 310,29	153 108,16	197 384,33
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние отделки					
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>				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	159 349,32	227 310,29	153 108,16	197 384,33
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки					
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>				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	159 349,32	227 310,29	153 108,16	197 384,33
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций					
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>				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	159 349,32	227 310,29	153 108,16	197 384,33
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества					
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>				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	159 349,32	227 310,29	153 108,16	197 384,33
Коэффициент вариации	18,84%				
Комментарий	Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:				
	$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x - среднеарифметическое значение разброса значений.				
	В статистике принято, что, если коэффициент вариации:				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4	
		<p>- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - 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.</p>				
Сумма корректировок по анало- гам, коэфф.	-	27,13%	28,08%	29,19%	6,38%	
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	3,68596	3,56125	3,42583	15,67398	
Сумма нормированных удель- ных весов, коэфф.		26,34702				
Удельный вес аналога, %	-	13,990%	13,517%	13,003%	59,491%	
Скорректированная (взвешен- ная) стоимость, руб./кв. м	-	22 292,97	30 725,53	19 908,65	117 425,91	
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м		190 353				
Скорректированная стои- мость ЕОН, руб.		55 792 464				
Скорректированная стои- мость ЕОН, руб. без НДС		46 493 720				

*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:

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

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 произведено 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 4 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**).

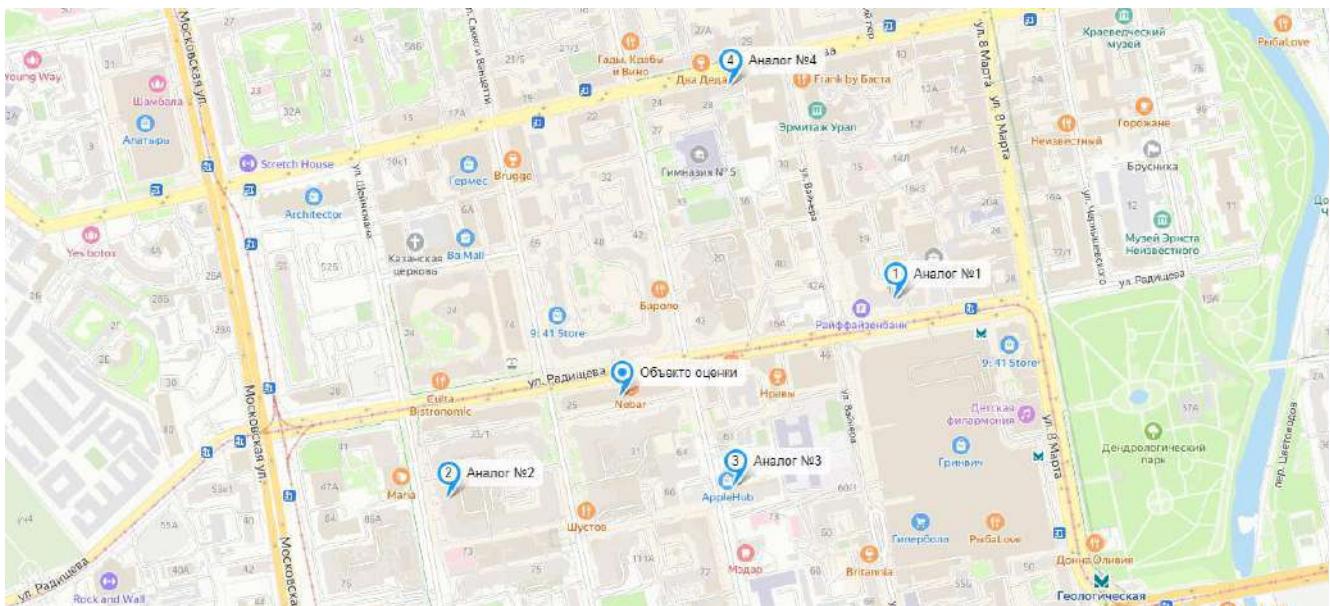


Рисунок 21. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга

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 имущественные права, ограничения (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 предложения	17 декабря 2025 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
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 10	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 33	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 63	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 30
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства					
Площадь арендопригодная, кв.м	293,10	217,00	137,60	141,80	127,70
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 ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ
Запрашиваемая арендная ставка, руб./месяц		390 600,00	250 000,00	269 420,00	255 400,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год	-	21 600,00	21 802,33	22 800,00	24 000,00
Источник информации		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/radischeva_10_3110941953	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_141.8_m_7770584791?context=H4sIAAAAAAA_wEfAO嫵YTo	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_trafike_malysheva_7665407289	



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
				xOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7fQseF2QfAAAA	
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав					
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	-	21 600,00	21 802,33	22 800,00	24 000,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования					
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	-	21 600,00	21 802,33	22 800,00	24 000,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи					
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	-	21 600,00	21 802,33	22 800,00	24 000,00
Дата оценки/дата предложения	17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)					
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	-	21 600,00	21 802,33	22 800,00	24 000,00
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)					
Величина корректировки	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda). 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.				
		Б. При аренде объектов	01.10.2025	0,00	
		8 Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95
		0 Офисных и других общественных помещений и зданий	0,04	0,06	0,04
			0,05	0,04	0,03



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																																						
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																																																																																			
Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год	-	20 520,00	20 712,21	21 660,00	22 800,00																																																																																			
Функциональное назначе- ние	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН	ПСН (общепит)	ПСН																																																																																			
Коэффициент	1,200	1,125	1,125	1,200	1,125																																																																																			
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																																																																																								
Величина корректировки	-	6,67%	6,67%	0,00%	6,67%																																																																																			
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости функционального назначения (использования) на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustment-for-appointment-2025). Для помещений свободного назначения коэффициент принимался как среднее значение между торговыми и офисными объектами.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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>Офисные</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr> <tr><td>Торговые</td><td>1.100</td><td>1.400</td><td>1.250</td></tr> <tr><td>Помещения бытовые и общего назначения</td><td>0.500</td><td>0.700</td><td>0.600</td></tr> <tr><td>Жилые</td><td>1.300</td><td>2.350</td><td>1.825</td></tr> <tr><td>Складские (отапливаемые)</td><td>0.600</td><td>0.800</td><td>0.700</td></tr> <tr><td>Складские (не отапливаемые)</td><td>0.400</td><td>0.750</td><td>0.575</td></tr> <tr><td>Складские (охлаждаемые)</td><td>0.700</td><td>0.900</td><td>0.800</td></tr> <tr><td>Складские (морозильные)</td><td>0.800</td><td>1.000</td><td>0.900</td></tr> <tr><td>Складские (отапливаемые и охлаждаемые)</td><td>0.700</td><td>0.850</td><td>0.775</td></tr> <tr><td>Производственные</td><td>0.400</td><td>0.800</td><td>0.600</td></tr> <tr><td>Гостиничные</td><td>0.900</td><td>1.100</td><td>1.000</td></tr> <tr><td>Банковские</td><td>1.000</td><td>1.500</td><td>1.250</td></tr> <tr><td>Медицинские</td><td>1.100</td><td>1.500</td><td>1.300</td></tr> <tr><td>Общественного питания</td><td>0.900</td><td>1.500</td><td>1.200</td></tr> <tr><td>Сфера услуг</td><td>0.900</td><td>1.200</td><td>1.050</td></tr> <tr><td>Фитнес</td><td>0.900</td><td>1.300</td><td>1.100</td></tr> <tr><td>Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной</td><td>0.800</td><td>1.000</td><td>0.900</td></tr> <tr><td>Автосервис</td><td>0.600</td><td>0.700</td><td>0.650</td></tr> <tr><td>Паркинг</td><td>0.450</td><td>0.600</td><td>0.525</td></tr> </tbody> </table>					Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			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	0.500	0.700	0.600	Жилые	1.300	2.350	1.825	Складские (отапливаемые)	0.600	0.800	0.700	Складские (не отапливаемые)	0.400	0.750	0.575	Складские (охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800	Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900	Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.850	0.775	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	Сфера 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	0.450	0.600	0.525
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																																																																							
	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	0.500	0.700	0.600																																																																																					
Жилые	1.300	2.350	1.825																																																																																					
Складские (отапливаемые)	0.600	0.800	0.700																																																																																					
Складские (не отапливаемые)	0.400	0.750	0.575																																																																																					
Складские (охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800																																																																																					
Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900																																																																																					
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.850	0.775																																																																																					
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																																																																																					
Сфера 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	0.450	0.600	0.525																																																																																					
Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год	-	21 888,68	22 093,71	21 660,00	24 320,76																																																																																			
Характеристики месторасположения																																																																																								
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 10	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 33	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 63	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 30																																																																																			
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																																																																																			
Корректировка на месторасположение																																																																																								
Расположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, пом. 107	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 10	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 33	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 63	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 30																																																																																			



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																										
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																							
Величина корректировки на расположение 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, в центрах деловой активности города), 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>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка коммерческой недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025)</p> <p style="text-align: center;">Корректировка на красные линии при аренде</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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%																							
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	21 888,68	22 093,71	21 660,00	24 320,76																							
Корректировки на физические характеристики																												
Корректировка на площадь																												
Площадь арендопригодная, кв.м	293,10	217,00	137,60	141,80	127,70																							
Величина корректировки	-	-4,70%	-11,40%	-10,97%	-12,45%																							
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРейт (источник: https://StatReit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda).</i>																											



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																
<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>С – 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.</p> <p>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>R² коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,751</td> </tr> </tbody> </table>					Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751											
Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации																			
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год																					
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется																
Корректировка на наличие отдельного входа																					
Коэффициент по Справочнику	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08																
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	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», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Свердловская область.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th>Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)</th> <th></th> <th>Мин</th> <th>Макс</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Аренда или продажа</td> <td></td> <td></td> <td></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>1.08</td> <td>1.00</td> <td>1.17</td> </tr> </tbody> </table>					НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	Среднее значение	Доверительный интервал		Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		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	1.08	1.00	1.17
НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	Среднее значение	Доверительный интервал																			
Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		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	1.08	1.00	1.17																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 859,91	19 575,03	19 283,90	21 292,83																
Корректировка на этаж/этажность																					
Этаж/этажность	1-2 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж																
Площадь арендопригодная, в том числе:	Коэффициент этажа	293,10	217,00	137,60	141,80																
подвал	0,770	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																
цоколь	0,770	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
1 этаж	1,000	9,42%	100,00%	100,00%	100,00%
2 этаж	0,970	90,58%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности	0,973	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки	-	-2,70%	-2,70%	-2,70%	-2,70%
Комментарий		Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda)			
		Б. При аренде объектов:			
		1.	Торговых помещений:		
		1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,82
		1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,04
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	20 296,69	19 046,50	18 763,23	20 717,92
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние					
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	-	20 296,69	19 046,50	18 763,23	20 717,92
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние отделки					
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	-	20 296,69	19 046,50	18 763,23	20 717,92
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки					
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	-	20 296,69	19 046,50	18 763,23	20 717,92
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	20 296,69	19 046,50	18 763,23	20 717,92



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																																																
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ	без учёта КУ																																																
Корректировка на состав арендной ставки																																																					
Величина корректировки	-	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%																																																
Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.																																																					
Комментарий		<p>Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коммунальные платежи</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Электричество</td> <td>7,3%</td> <td>6,3% 8,2%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение и канализация</td> <td>2,9%</td> <td>2,3% 3,5%</td> </tr> <tr> <td>Отопление</td> <td>5,5%</td> <td>4,7% 6,3%</td> </tr> <tr> <td>Итого коммунальные платежи</td> <td>15,7%</td> <td>13,3% 18,0%</td> </tr> <tr> <td>Эксплуатационные платежи</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уборка внутренних помещений</td> <td>3,6%</td> <td>2,6% 4,5%</td> </tr> <tr> <td>Интернет и средства связи</td> <td>1,8%</td> <td>1,5% 2,1%</td> </tr> <tr> <td>Охрана и обеспечение безопасности</td> <td>3,0%</td> <td>2,6% 3,4%</td> </tr> <tr> <td>Текущий (мелкий) ремонт</td> <td>3,1%</td> <td>2,7% 3,5%</td> </tr> <tr> <td>Содержание территории и вывоз мусора</td> <td>2,3%</td> <td>1,8% 2,7%</td> </tr> <tr> <td>Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)</td> <td>3,4%</td> <td>2,9% 3,9%</td> </tr> <tr> <td>Итого эксплуатационные платежи</td> <td>17,1%</td> <td>14,0% 20,2%</td> </tr> <tr> <td>Прочие расходы</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)</td> <td>11,1%</td> <td>9,5% 12,7%</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Коммунальные платежи			Электричество	7,3%	6,3% 8,2%	Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3% 3,5%	Отопление	5,5%	4,7% 6,3%	Итого коммунальные платежи	15,7%	13,3% 18,0%	Эксплуатационные платежи			Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6% 4,5%	Интернет и средства связи	1,8%	1,5% 2,1%	Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6% 3,4%	Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7% 3,5%	Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8% 2,7%	Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9% 3,9%	Итого эксплуатационные платежи	17,1%	14,0% 20,2%	Прочие расходы			Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5% 12,7%
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																			
Коммунальные платежи																																																					
Электричество	7,3%	6,3% 8,2%																																																			
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3% 3,5%																																																			
Отопление	5,5%	4,7% 6,3%																																																			
Итого коммунальные платежи	15,7%	13,3% 18,0%																																																			
Эксплуатационные платежи																																																					
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6% 4,5%																																																			
Интернет и средства связи	1,8%	1,5% 2,1%																																																			
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6% 3,4%																																																			
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7% 3,5%																																																			
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8% 2,7%																																																			
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9% 3,9%																																																			
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	14,0% 20,2%																																																			
Прочие расходы																																																					
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5% 12,7%																																																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	25 452,05	23 884,31	23 529,09	25 980,27																																																
Коэффициент вариации		4,81%																																																			
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100$ <p>, где</p> <p>σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x - среднеарифметическое значение разброса значений.</p>																																																				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4	
		В статистике принято, что, если коэффициент вариации: - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - 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.	-	39,47%	46,17%	39,07%	47,22%	
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	2,53357	2,16591	2,55951	2,11775	
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		9,37674				
Удельный вес аналога, %	-	27,020%	23,099%	27,296%	22,585%	
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м/год	-	6 877,14	5 517,04	6 422,50	5 867,64	
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные пло-щади		24 684				

*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 объ-екта	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Состав арендной ставки, в том числе:	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ
чистая арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	67,20%	67,20%	67,20%	67,20%	67,20%
Эксплуатационные расходы	да	нет	нет	нет	нет
Доля эксплуатационных расходов	17,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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	84,30%	67,20%	67,20%	67,20%	67,20%



Наименование объекта	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке	-	1,254	1,254	1,254	1,254
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке, %		25,40%	25,40%	25,40%	25,40%



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	24 684
Потенциальный валовой доход	руб./год с учетом НДС	7 234 880

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 (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>). Учитывая активность рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, а также величину общей площади и востребованность подобных объектов, примем вакантность на уровне 11,00% в размере средней величины указанного диапазона.

Таблица 27. – Процент недозагрузки

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает склоняющиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недообороты арендной платы. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площа

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, выгорное 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 StatiReit, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	0,86	0,76
3	Складские помещения и здания	0,88	0,96	0,93
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,94	0,86

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

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

Величина действительного валового дохода приведена в расчетной таблице.

Таблица 28. – Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потенциальный валовой доход	руб./год	7 234 880
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	11,00%



Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	795 837
Действительный (эффективный) валовой доход	руб./год	6 439 043

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 СтатРиелт⁸, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 25,00% 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 01.10.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 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, электропитание), 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 StatReit, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	0,25
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	0,21

01.10.2025

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если новое 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 капитализация 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 8,00% по нижней границе диапазона по данным аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-objektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>).

⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda>.



Таблица 30. – Ставка капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года			
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)			
Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанной 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 торги.			
Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходимость места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выше проходимость местоположения, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. 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 Statreit на основе рыночных данных за истекший квартал:			
№	Объект недвижимости высшего класса качества (A+), в отдаленности не более 500 м от красной линии: Московская и Ленинградская области, города-миллионники, 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 (C, D) в удалении не более 500 м от красной линии: промышленных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (без учета зон с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком)
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,14
2	Офисы и другие общественные помещения и здания	0,10	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,22

Примечания:

- При достаточно аргументированном и обоснованном взаимодействии сторон сделки коэффициент может быть согласовано принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- 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 пло-щадь	кв. м		293,10
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные пло-щади	руб./кв.м/год с учетом НДС	Расчет оценщика	24 684
Потенциальный вало-вой доход (ПВД)	руб. с учетом НДС	293,1*24684	7 234 880
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda	11,00%
	руб. с учетом НДС	7234880*0,11	795 837
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	7234880-795837	6 439 043
Операционные расходы (OP)	%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-priz-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda	25,00%
	руб. с учетом НДС	7234880*0,25	1 609 761
Чистый операцион-ный доход ЕОН (ЧОД (NOI))	руб./год с уче-том НДС	6439043-1609761	4 829 282
Ставка капитализации	%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-objektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda	8,00%
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. с учетом НДС	4829282/0,08	60 366 025
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. без учета НДС		50 305 021



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 0,687.

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 0,313.

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:

$c = ka + kb \times b$, где:

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

Для определения весовых коэффициентов, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности, которые содержатся в «Рекомендациях 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, 2018.

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 на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисы	9,50%	9,00%	10,00%

Таблица 33. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисы	13,00%	12,00%	14,00%

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

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применился	46 493 720	50 305 21
Развитость рынка		Активный	
Назначение оцениваемого объекта		Офисно-торговые объекты	
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	31 839 943	35 673 061
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	38 524 573	46 333 975



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	46 493 720	0,687	50 305 21	0,313	47 686 657

Таблица 36. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Обоснование расчетов	Значение
1	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	Расчет	47 686 657
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	%	Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость», под ред. НП «Евразийский союз экспертов, 2024 г., стр. 93.	12,90%
3	Рыночная стоимость объекта оценки – ОКС с кадастровым номером 66:41:0401033:1313	руб.	стр. 1 × (1 - стр. 2)	41 535 078
4	Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:16	руб.	стр. 1 × стр. 2 × 0,5516 ⁹	3 393 211
5	Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:18	руб.	стр. 1 × стр. 2 × 0,4484 ¹⁰	2 758 368

⁹ Доля земельного участка была определена пропорционально его площади в сумме площадей обоих оцениваемых земельных участков

¹⁰ 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 12,90% на основании среднерыночного значения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость», под ред. НП "Евразийский союз экспертов, 2024 г., представленного на рисунке ниже (по нижней границе указанного диапазона в связи с высокой плотностью застройки оцениваемого земельного участка):

Таблица 42. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Код	Сегмент	Типичное (среднерыночное) значение (минимальное-максимальное), %	Для ветхих и не завершённых строительством объектов (минимальное-максимальное), %
2.1	Индивидуальная жилая	30,00 (15,00-70,00)	80,00 (70,00-100,00)
2.2	Жилая многоэтажная	12,40 (8,00-17,50)	65,00 (30,00-85,00)
2.3	Гаражи	14,30 (7,00-20,00)	70,00 (50,00-100,00)
4	Коммерческая	12,90 (10,00-18,50)	65,00 (25,00-90,00)
6	Производственная	11,00 (5,00-14,00)	75,00 (30,00-100,00)

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



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

Показатель	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	3 660 971
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	44 025 686
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	51 347 628



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

В соответствии с Заданием на оценку необходимо определить текущую стоимость арендных платежей за земельные участки, относящиеся к оцениваемым помещениям.

Величина арендной платы за указанные земельные участки определена в соответствии с предоставленными Заказчиком документами. Их величина отражена в расчетной таблице ниже. Срок аренды определялся на основании действия договора аренды помещения от 10.02.2017 г. до 31.12.2030 г.

В рамках настоящего Отчета при определении текущей стоимости арендных платежей потенциальный рост арендной платы за земельный участок не учитывался.

Величина текущей стоимости арендных платежей за земельный участок определялась по формуле текущей стоимости аннуитета (функция, которая определяет текущую стоимость серии будущих равновеликих периодических платежей (поступлений)):

$$PVA = PMT * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}, \text{ где}$$

PVA – текущая стоимость обычного аннуитета (текущая стоимость арендных платежей за земельный участок);

PMT – величина арендного платежа;

i – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

Ставка дисконтирования определялась на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 316.

Таблица 38. – Ставки капитализации для земельных участков

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	9,5%	12,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,6%	9,3%	11,8%

В рамках настоящего Отчета величина ставки дисконтирования для земельного участка определялась как среднее значение диапазона ставок капитализации для земельных участков под коммерческую застройку в размере 10,60%.

Таким образом, величина текущей стоимости арендных платежей за земельные участки, относящиеся к оцениваемым помещениям, по состоянию на дату оценки составит:

Таблица 39. – Определение величины текущей стоимости арендных платежей

Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Доля в общей площади	Величина арендных платежей в год за 2025 г., руб.	Срок аренды	Оставшийся срок аренды, лет	Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок, руб.
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева	66:41:040103 3:1725	1 124,0	34,0388	59,55	31.12.2030	5,04	224
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27	66:41:040103 3:21	1 633,0	50,4381	61 662,74	31.12.2030	5,04	231 625



Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Доля в общей площади	Величина арендный платежей в год за 2025 г., руб.	Срок аренды	Оставшийся срок аренды, лет	Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок, руб.
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а	66:41:040103 3:3	508,0	15,6905	20 052,62	31.12.2030	5,04	75 324
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти	66:41:040103 3:35	273,0	8,4321	11 035,10	31.12.2030	5,04	41 451



17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 40. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стои- мость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, 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 пло- щадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	47 686 657
В том числе:	
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, помещение 107, 1 этаж, 2 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	41 535 078
Относимая к помещению доля в праве 29310/952200 на земельный участок общей пло- щадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16	3 393 211
Относимая к помещению доля в праве 2931/94895 на земельный участок общей пло- щадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	2 758 368
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 общей площадью 1 124 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенным на указанном земельном участке (2931/96785 от 1 124 кв. м) в виде текущей стоимости арендных пла- тежей НПФ «Профессиональный» (АО)	224
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21 общей площадью 1 633 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27 (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	231 625
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3 общей площадью 508 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	75 324
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35 общей площадью 273 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	41 451

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:

**47 686 657 (Сорок семь миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч шестьсот пятьде-
сят семь) руб., без учета НДС**

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

44 025 686 руб. – 51 347 628 руб. без учета НДС



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 (текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельные участки), составляет:

348 624 (Триста сорок восемь тысяч шестьсот двадцать четыре) руб., без учета НДС

Оценщик 1 категории

А.В. Погорелова

Заместитель генерального директора

О.А. Полягалова



18. 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.



19. 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 предпосылках о сделке, совершающейся 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 которых 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 воспроизведения (стоимость воспроизведения) 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 кадастровый 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.



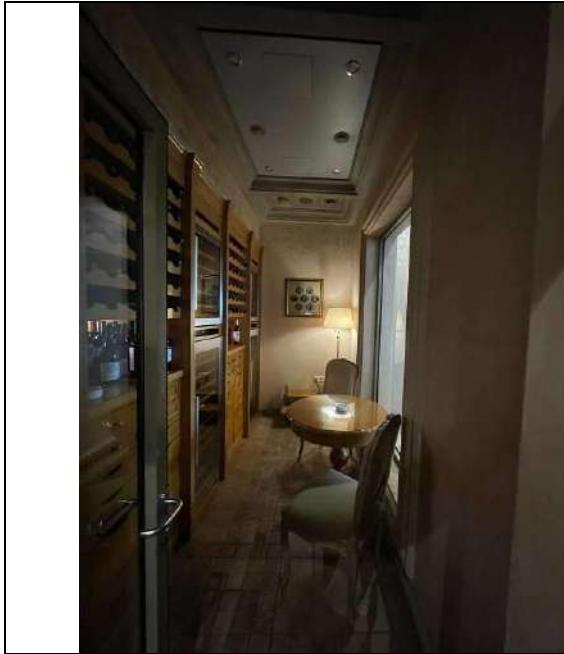
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

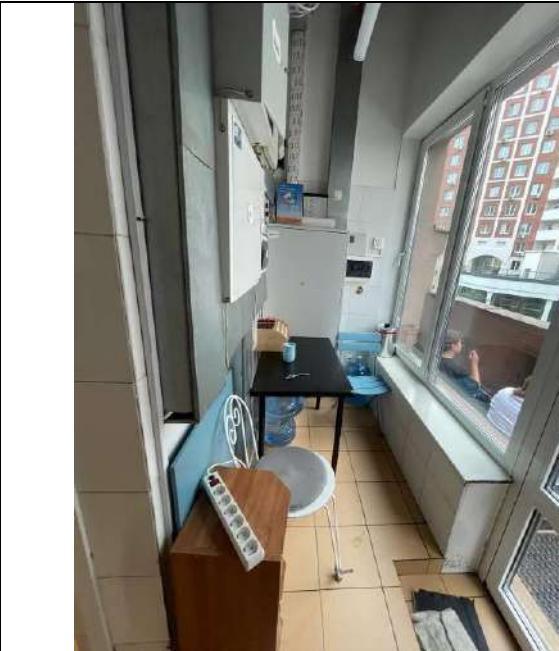














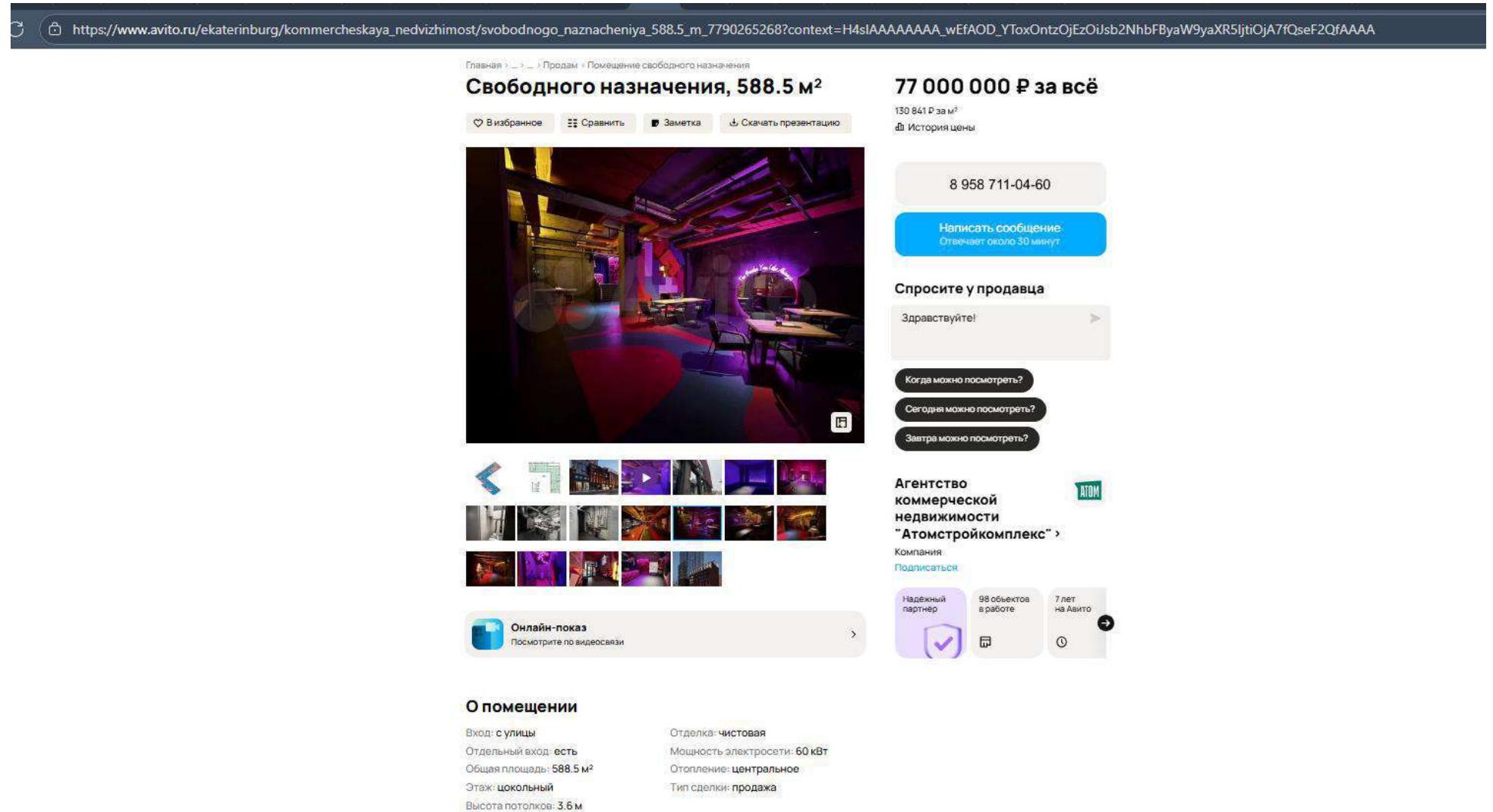


ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



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

Аналог №1

 Скриншот страницы объявления на Avito.ru. URL: [https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4sIAAAEA...
Название: Свободного назначения, 588.5 м²
Цена: 77 000 000 ₽ за всё
Площадь: 130 841 ₽ за м²
Контакт: 8 958 711-04-60
Мессенджер: Написать сообщение
Время ответа: Отвечает около 30 минут
Спрашивайте у продавца:
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Агентство коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс" >
Компания: Подписаться
Надежный партнер: 98 объектов в работе: 7 лет на Avito

О помещении:
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 588.5 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 3.6 м
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 60 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4sIAAAAEAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5jtiOjA7fQseF2QfAAAA)



77 000 000 ₽ за все

130 841 Результ
История цен

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 41
Географическая 11-15 мин.
Площадь 1905 года 16-20 мин. • Динамо 31 мин. [Показать карту](#)

8 958 711-04-60

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

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 комплекса апартаментов переменной этажности составляет 40 648,6 м²; в состав комплекса входит 312 апартамента 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;
- Высота потолка 3,5-4 м (от пола до плиты перекрытия);
- Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

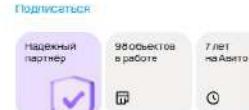
Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство
коммерческой
недвижимости
"Атомстройкомплекс" >

Компания



- Современное строение,
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- Максимальная транспортная доступность;
- Эл. мощность 60 кВт;
- 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 «Ахинея»;
Индексация - со 2 (Второго) года на 10 % к советующему месяцу предыдущего года;
Коммунальные платежи оплачиваются 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 · 5 декабря в 15:25 · 285 просмотров (+11 сегодня)

Пожаловаться

77 000 000 ₽ за всё

130 841 ₽ за м²

История цены

8 958 711-04-60

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Агентство
коммерческой
недвижимости
"Атомстройкомплекс" >

Компания

Подписаться

Другие объявления компании



Надежный
партнер
98 объектов
в работе
7 лет
на Авито

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_588.5_m_7790265268?context=H4sIAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Аналог №2

- https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_251.3_m_7681989366

Главная > Комерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 251.3 м²

180 000 ₽ за м²

180 000 ₽ за м²
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



8 985 655-59-43

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

И

Инвест Ритейл
Частное лицо
На Авито с 2025 года
Документы проверены

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 251.3 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи



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

180 000 ₽ за м²

180 000 ₽ за м²

История цены

8 985 655-59-43

Написать сообщение

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 4Б

- Площадь 1905 года ⏲ 16–20 мин.
- Геологическая ⏲ 21–30 мин. ● Динамо ⏲ от 31 мин.

Показать карту

Описание

Продается готовое офисное помещение в центре города.

2-х этажное, 1-я линия, отдельный вход. Парковка.

Звоните, пишите, согласуем просмотр!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 10

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

И

Инвест Ритейл

Частное лицо

На Авито с 2025 года

Документы проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 7681989366 · 17 ноября в 18:40 · 177 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_251.3_m_7681989366



Аналог №3

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_390_5_kv_m_7849521316?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5JtiOjA7czoxOj4lJtzOjE2Oj1SHZu

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Продажа габ 390,5 кв м

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

**48 000 000 ₽
за всё**

122 919 Рзам?
История цены

8 958 711-91-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть.
Завтра можно посмотреть?

Партнер Инвест >
Компания
Подписаться

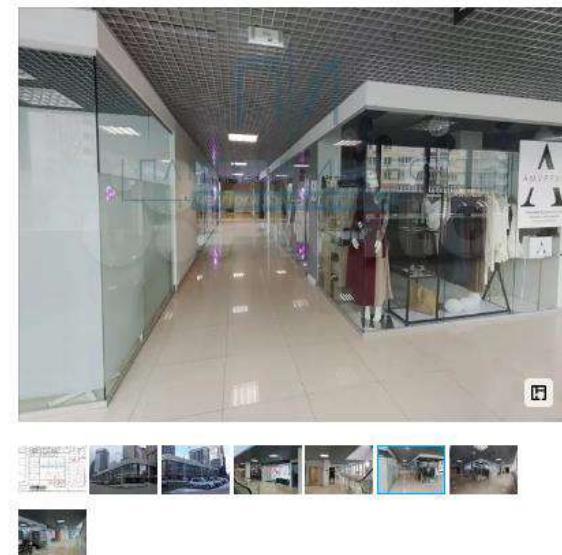
Надежный партнёр
92 объекта в работе
1 год на Авито

Нина Гридана
Контактное лицо

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 390.5 м²
Этаж: 2

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



Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86

• Геологическая ⚡ 11-15 мин.

• Площадь 1905 года ⚡ 16-20 мин. • Динамо ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

48 000 000 ₽

за всё

122 919 ₽/м²

⚡ История цены

Описание

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

Без комиссии для покупателей.

8 958 711-91-77

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

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

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Партнер Инвест >

Компания



Подписаться

Надёжный
партнёр

92 объекта
в работе

1 год
на Авито

Нина Гридинा



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4IjtOjE2Oj1SHZucEl1c1dFTXE0ZzdQljt9ns...

городской агентский продажи

развитая инфраструктура: центр деловой активности, много биц и жилых зданий, магазинов

высокий пешеходный и автомобильный трафик

дорога линия

общая площадь 390.5 кв.м

автоматизация: приточно-вытяжная;

коммуникации централизованые

разрешенная мощность 50 кВт.

высота потолков 3 м

перегородки внутри можно убрать

в настоящее время помещение сдано арендатором, несет стабильный доход.

НАЗНАЧЕНИЕ: Поройдет 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

НР 7849521316 - квартира в Н-66-118 проспекта (+50 записей)
Показывать

Другие объявления компании

Предается помещение 62...
3 300 000 ₽ за всё
© Свердловская

Предается гараж 60,8 м²
9 100 000 ₽ за всё
© Свердловская

Торговая площадь 50 м²
36 000 ₽ в месяц
© Свердловская

Сдается торговое помещение
39 000 ₽
© Свердловская

Сообщения

16:34
10.12.2025

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4IjtOjE2Oj1SHZucEl1c1dFTXE0ZzdQljt9ns...Jojj8AAAA](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_3905_kv_m_7849521316?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4IjtOjE2Oj1SHZucEl1c1dFTXE0ZzdQljt9ns...)



Аналог №4

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/304113942/

Обновлено: вчера, 08:21 852 просмотра, 2 за сегодня, 394 уникальных

Продается помещение свободного назначения, 245,7 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Хокрякова, 72. На карте

Геологическая 8 мин., Площадь 1905 года 15 мин., Чкаловская 5 мин.

Пожаловаться



11 фото



Площадь 245,7 м²

Этаж 1 из 15

Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет

Охваченность населения	Арендные ставки рядом
Пешеходный трафик	Точки притяжения
Автомобильный трафик	Конкуренты в радиусе 1 км

55 050 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 53 398 500 ₽

Цена за метр: 224 054 ₽

Налог: УСН

+7 912 662-71-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

РБН Агентство недвижимости
Регион Бизнес Недвижимость
Суперагент

Наценка 7 лет

Объектов в работе 975

ЖК «Старт» Новый ЖК в самом начале Академика

16.35 10.12.2025



<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/304113942/>

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".

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 "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. 69003570

[Свернуть](#)

55 050 000 ₽  

[Следить за изменением цены](#)

[Предложите свою цену](#)



Цена за метр 224 054 ₽

Налог УСН

+7 912 662-71-89

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость


На Цлан
7 лет

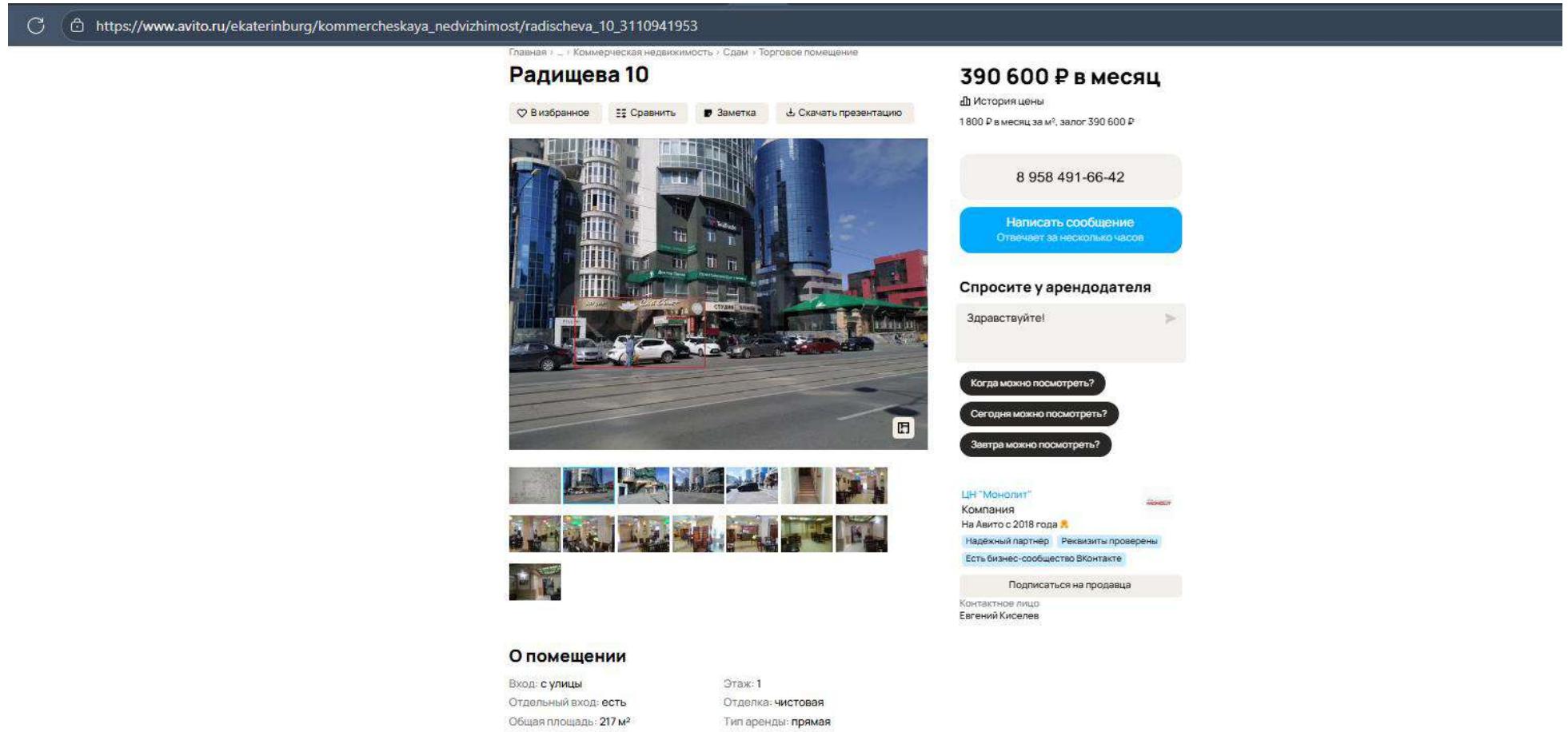
Объектов в работе
975

ЖК «Старт»
Новый ЖК в самом начале Академии 



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

Аналог №1

A screenshot of a real estate listing on the Avito platform. The URL is https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/radischeva_10_3110941953. The listing is for a commercial property located at Radischeva 10. The main image shows a modern multi-story building with glass windows and a parking lot in front. A red box highlights a specific area on the ground floor. Below the main image are several smaller thumbnail images showing the interior of the building. To the right of the main image, the price is listed as 390 600 ₽ в месяц. There are buttons for 'Написать сообщение' (Write message) and 'Спросите у арендодателя' (Ask the landlord). Below these are buttons for 'Когда можно посмотреть?' (When can I view it?), 'Сегодня можно посмотреть?' (Can be viewed today?), and 'Завтра можно посмотреть?' (Can be viewed tomorrow?). At the bottom, there is information about the listing company, 'ЦН "Монолит"', and a contact person, Евгений Киселев.

Радищева 10

390 600 ₽ в месяц

История цены

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

8 958 491-66-42

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ЦН "Монолит"

Компания

На Avito с 2018 года

Надежный партнер Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений Киселев

О помещении

Вход: с улицы

Этаж: 1

Отдельный вход: есть

Отделка: чистовая

Общая площадь: 217 м²

Тип аренды: прямая



Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 10
• Площадь 1905 года ⏲ 6-10 мин.
• Геологическая ⏲ 6-10 мин. • Динамо ⏲ 21-30 мин.

390 600 ₽ в месяц

История цены

1 800 ₽ в месяц за м², залог 590 600 ₽

Показать карту

8 958 491-66-42

Написать сообщение
Отменяют за несколько часов

Описание

Предлагается в аренду торговое помещение в самом центре города, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул.Радищевад.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. закв. (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

ЦН "Монолит"

Компания

На рынке с 2019 года

Надежный партнер · Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество в ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений Киселев

№ 3110941953 · 10 ноября в 13:19 · 1768 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/radischeva_10_3110941953



Аналог №2

-   https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_s_otdelnym_vhodom_7486225229

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис в центре с отдельным входом

 В избранное  Сравнить  Заметка  Скачать презентацию



220 000 ₽ в месяц

 История цены

19 186 ₽ в год за м², залог 220 000 ₽

8 958 490-36-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АМГ Риэлт

Компания

Надежный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Общая площадь: 137.6 м²

Планировка: кабинетная.

Этаж: 1

Тип аренды: субаренда

Высота потолков: 3 м

Арендные каникулы: есть

Отделка: офисная

Минимальный срок аренды: 6 мес.



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_s_otdelnym_vhodom_7486225229

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

220 000 ₽ в месяц

[История цены](#)
19 186 ₽ в год за м², залог 220 000 ₽

8 958 490-36-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 33
• Геологическая 11–15 мин.
• Площадь 1905 года 16–20 мин. • Динамо от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

Офис/шоу-рум с отдельным входом в центре – ул. Радищева 33, 1 этаж

Сдается помещение кабинетной планировки, идеально подходящее под офис, шоу-рум, студию услуг или представительство компании.

Основные характеристики:

* 1 этаж жилого дома

* Отдельный вход с улицы Шейнкмана (напротив «Свобода Residence»)

* Хорошее состояние

* Кондиционеры и система вентиляции

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

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

AMГРЭЛТ
Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_s_otdelnym_vhodom_7486225229

Основные характеристики:

- * 1 этаж жилого дома
- * Отдельный вход с улицы Шейнкмана (напротив «Свобода Residence»)
- * Хорошее состояние
- * Кондиционеры и система вентиляции
- * Собственный санузел

Условия аренды:

Коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно.

Все подробности – по телефону.

Локация – центр города с интенсивным пешеходным и автомобильным трафиком. Подходит для компаний, которым важен имидж, доступность и узнаваемость.

220 000 ₽ в месяц
19 186 ₽ в год за м², залог 220 000 ₽

8 958 490-36-48

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

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

AMG Ризалт
Компания
Надежный партнер | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 7486225229 · 25 ноября в 10:37 · 740 просмотров (+1 сегодня) · Пожаловаться

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_s_otdelnym_vhodom_7486225229



Аналог №3

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_141.8_m_7770584791?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная > Комерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 141.8 м²

269 420 ₽ в месяц

История цен

1900 ₽ в месяц за м², залог 269 420 ₽

8 958 711-19-51

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

ЦН "Авидом"
Компания
На Avito с 2012 года
Завершено 65 объявлений
Рекламы проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

The screenshot shows a listing for a commercial property on Avito. The main title is 'Торговая площадь, 141.8 м²' with a price of '269 420 ₽ в месяц'. Below the title are buttons for 'В избранное', 'Сравнить', 'Заметка', and 'Скачать презентацию'. A large image shows a hallway with several doors. Below the main image are two rows of smaller thumbnail images showing different views of the interior and exterior. A '3D' button is visible above the thumbnails. A 'Онлайн-показ' (Online Show) button with a video camera icon is present. The 'О помещении' (About the premises) section lists details: 'Вход: с улицы', 'Отделка: чистовая', 'Мощность электросети: 43 кВт', 'Общий вход: есть', 'Отопление: центральное', 'Этаж: 1', 'Минимальный срок аренды: 36 мес.', and 'Высота потолков: 3.5 м'. To the right, there's information about the seller, 'ЦН "Авидом"', which includes their company profile, activity since 2012, 65 completed listings, and verified ads. It also shows they have 12 other listings and a contact person named Alexey.

О помещении

Вход: с улицы
Отделка: чистовая
Общий вход: есть
Общая площадь: 141.8 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м

Мощность электросети: 43 кВт
Отопление: центральное
Минимальный срок аренды: 36 мес.



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_141.8_m_7770584791?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 ₽ Посмотреть пример отчета

269 420 ₽ в месяц

История цены
1 900 ₽ в месяц за м², залог 269 420 ₽

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 63

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

Показать карту

Описание

Сдам в аренду помещение на 1-м этаже жилого дома ЖК "Тринити". Хороший пешеходный трафик, в помещение есть два входа с пешеходной улицы, ведущей от ул. Вайнера и ТЦ "Тринич" до ул. Шейнкмана. Помещение спланировано под работу кафе, есть зал для посетителей, подсобные помещения, туалеты. Можно использовать под магазин и другую деятельность. Арендовать на длительный срок, возможно с регистрацией в Росреестре. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно – 37–40 т.р. в месяц в режиме кафе. Залог в размере арендной платы за 1 месяц.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: нет
Удаленность от дороги: первая линия

8 958 711-19-51

Написать сообщение
Отвечают за несколько часов

Задать вопрос

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

ЛТД "Авидом"
Компания
На Avito с 2012 года
Завершено 65 объявлений
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей

№ 7770584791 · 26 ноября в 15:16 · 357 просмотров (+4 сегодня)
Пожаловаться



Аналог №4

← ⏪ https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_trafike_malysheva_7665407289

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Сдам офис в центре

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

255 400 ₽ в месяц

История цены
24 000 ₽ в год за м², залог 255 400 ₽

8 958 491-37-07

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Регион Бизнес Недвижимость
Компания
На Avito с 2013 года
Надежный партнер | Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

РБН

Подписаться на продавца
Контактное лицо
РБН



О помещении

Общая площадь: 1277 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Мощность электросети: 40 кВт

Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть



255 400 ₽ в месяц

История цены

24 000 ₽ в год за м², залог 255 400 ₽

8 958 491-37-07

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 30

• Площадь 1905 года 6-10 мин.

• Геологическая 11-15 мин. • Динамо 21-30 мин.

Показать карту

Описание

Сдам торгово-офисное помещение в центре

Без комиссии для арендатора

- помещение расположено в самом центре города, на пересечении улицы Малышева и пешеходной части улицы Вайнера

- развитая инфраструктура: рядом расположены остановки всех видов общественного транспорта, в 3 минутах ходьбы - станция метро "Площадь 1905 г."

-магазины, кафе, рестораны деловые и торговые центры (ТЦ Пассаж, Европейский, Успенский и др.), администрация города;

- огромный пешеходный и автомобильный трафик;

- отдельный вход;

- площадь помещения 127,7 м²;

- высота потолков 4,5 метра;

- помещение светлое, с большим количеством окон, хорошим видом на центральную улицу города,

-приточно-вытяжная вентиляция;

- установлены кондиционеры, проведен интернет;

-гостевой маршрут, рекламные возможности;

- разрешенная мощность 40 кВт, с возможностью увеличения.

Помещение подойдет: под объект торговли, клиентский офис, офис компании, медучреждение, общепит, образовательную организацию, бьюти услуги и др.

Стоимость аренды: 255 400 руб./мес. (2000 руб./кв.м.).

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость



Компания

На Авито с 2013 года



Надежный партнёр Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество Вконтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

РБН



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_trafike_malysheva_7665407289

- площадь помещения 127,7 м²;
- высота потолков 4,5 метра;
- помещение светлое, с большим количеством окон, хорошим видом на центральную улицу города,
- приточно-вытяжная вентиляция;
- установлены кондиционеры, проведен интернет;
- гостевой маршрут, рекламные возможности;
- разрешенная мощность 40 кВт, с возможностью увеличения.

255 400 ₽ в месяц
[История цены](#)
24 000 ₽ в год за м², залог 255 400 ₽

8 958 491-37-07

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Помещение подойдёт: под объект торговли, клиентский офис, офис компании, медучреждение, общепит, образовательную организацию, бьюти услуги и др.

Стоимость аренды: 255 400 руб./мес. (2000 руб./кв.м.).

Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Предоставляются арендные каникулы. Залог - за 1 мес.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

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

"Регион Бизнес Недвижимость"
Коммерческая недвижимость.
Без комиссии для арендаторов.
Арт. 119154557

Регион Бизнес Недвижимость
Компания
На Авито с 2013 года 
Надежный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца
Контактное лицо
РБН

О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: нет

№ 7665407289 · 10 ноября в 16:18 · 406 просмотров (+0 сегодня)
[Пожаловаться](#)



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»

Дата выдачи свидетельства



А.В. Лебедев

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) 333-87-38





свободный
оценочный
департамент

Ассоциация саморегулируемая организация
оценщиков «Свободный Оценочный
Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

ОГРН 1126600002429, 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

тез./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38
сайт: www.srosvod.ru, mail: info@srosvod.ru

17.06.2025 г. № 749-В/2025

На № 304-3/2025 от 17.06.2025

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

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
**Коллова
Анастасия Викторовна**
составил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01
Экономика, физ.
специальность
"Финансы"
код 109-1994
Ф.И.О. Коллова Анастасия Викторовна
дата 10.06.2014 г.

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

Протокол № 9 от 27 июня 2015 г.

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

Проделано
Государственной
экзаменационной комиссией
руководителем спереди
организации
Лобачева Г.В.
БАКАЛАВР
Васильев В.М.

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

БЕЗДИПЛОМА НЕБЫСЫТИЕЛЬНО

Страница 1



**Негосударственное образовательное частное
Учреждение Высшего образования
«Московский финансово-промышленный
Университет «Синергия»**

ПОГОРЕЛОВА

Анастасия Викторовна

Приказ(а) про присвоение квалификации в (на)
**Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
Университет «Синергия»**

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

772410225550

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
в объёме 850 часов

16 апреля 2020 года протокол ИАК №11
Решением о присвоении квалификации

Оценочной деятельности

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050573

Город

Москва

Дата выдачи

16 апреля 2020 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

*Негосударственное образовательное учреждение
Дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"*

На настоящем удостоверение свидетельствует о том, что

Погорелова

Анастасия Викторовна

прописан(а) поныне в (на)

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

772410195888

Документ о квалификации

Регистрационный номер

001089/2020

Город

Москва

Дата выдачи

02.10.2020

по дополнительной профессиональной программе

Международные стандарты оценки



в объеме
18 часов



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040265-1

« 27 » июня 20 24 г.

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 24 г. № 356

Директор

А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «СПЦ ИДН», Москва, 2021 г., -5, ТЗ № 672.





025012 - KA1





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов

Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

Гражданин

подпись (фамилия, имя, отчество, если указано в записи о заключении брака)
августа 1994 г.

дата рождения:

г. Саратов

подпись (фамилия, имя, отчество, если указано в записи о заключении брака)

Козлова

Анастасия Викторовна

гражданка Российской Федерации

Гражданин

подпись (фамилия, имя, отчество, если указано в записи о заключении брака)
января 1994 г.

дата рождения:

г. Саратов

заключили брак
14.08.2015 года

подпись (фамилия, имя, отчество, если указано в записи о заключении брака)

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:

мужу Погорелов

жене Погорелова

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи « 14 »

августа

2015 г.

Руководитель органа

записей актов гражданского состояния

М. П. Лесюта

II-RU M 528528

Газета: АПР, Москва, 2015, №6.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R7627
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Погорелова Анастасия Викторовна

Объект страхования: 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.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (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.

СТРАХОВАЯ СУММА

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 700 руб. 00 коп. (Однинадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
--	---

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,039% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» сентября 2025 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «07» сентября 2025 г. по «06» сентября 2026 г.

Особые условия страхования: 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:

А.С. Иванов

М.П.



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»



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**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 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.energogarant.ru. Согласие 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	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ Адрес: 125009, г. Москва, ул. М.Дмитровка, дом № 13/17, строение 1 ИНН/КПП 7710310183/771001001 р/с 4070381061225000007 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве Адрес Банка: 105318, г. Москва, ул. Семёновская площадь, д.7 корп.17 к/с 30101810145250000411 Генеральный директор М.Р.Биматов
3. Объект страхования:	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.
4. Страховой случай:	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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком или оценщиками; 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. 4.3. События, имеющие признаки страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none">• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, 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;• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (двеумя) взносами в следующие сроки и в следующем размере: - первый взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. единовременно, безналичным поряdkом 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. единовременно, безналичным поряdkом на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 июля 2025 г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. 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 Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 24 апреля 2025 г. по 23 апреля 2026 г. 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</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренному действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произведено или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторного оказания оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрискаами.</p> <p>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:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кражи 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.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, переносное 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.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных действий, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких действий, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, нетрадиционным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживанием Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
**Заместитель директора
 Департамента страхования
 ответственности и сельскохозяйственных рисков
 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**

О.А.Пуманова
 М.П.
На основании Договора № 02-13/500/24-с от 26.11.2024 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА



Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Уральскому федеральному округу
имяное 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 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583	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, м ² :	293.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машинно-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: 091AAFA3A9907BC7E6D39D2F4A02F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583	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: 091AAFA3A9907BC7E6D39D2F4A02F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026

инициалы, фамилия



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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583			
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:	<p>5.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>Запрещение регистрации 29.10.2025 11:59:26 66:41:0401033:1313-66/199/2025-36 не установлен не определено данные отсутствуют Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судья Москалева Ю.В. данные отсутствуют</p>

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обесцененной документарной залоговой или электронной залоговой;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5.2	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		
	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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведомства 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	Правоприменяния 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
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

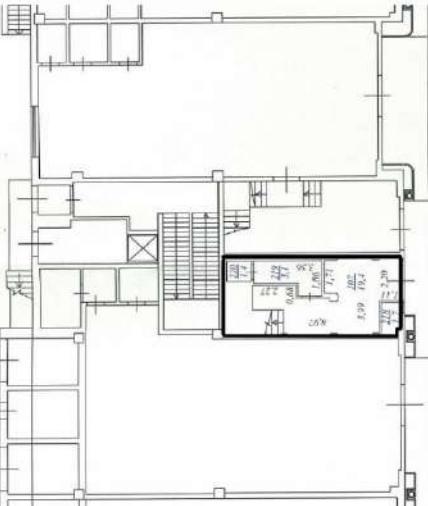
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313 Номер этажа (этажей): 1			
Масштаб 1			

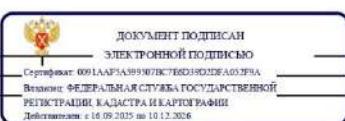


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313			
			
Масштаб 1			



инициалы, фамилия

Лист 8

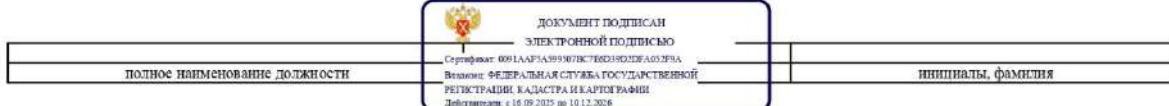
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583		Номер этажа (этажей): 2	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313			
			
Масштаб 1			



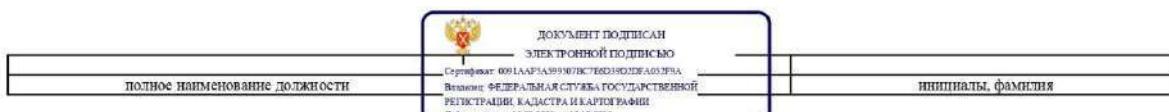
инициалы, фамилия



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793583		Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313 Номер этажа (этажей): 2	
Масштаб 1			



Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Уральскому федеральному округу																											
имя/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 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:																											
Раздел 1 Лист 1																											
Земельный участок вид объекта недвижимости																											
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10																								
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557		Кадастровый номер: 66:41:0401033:16																									
<table border="1"> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>66:41:0401033</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>15.06.2004</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>66:41:0401033:016</td> </tr> <tr> <td>Местоположение:</td> <td>обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А</td> </tr> <tr> <td>Площадь, м²:</td> <td>1240 +/- 12</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб:</td> <td>19269029.6</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>66:41:000000:111022, 66:41:0401033:1111</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>для строительства зданий торгово-общественного назначения</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908</td> </tr> </table>				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, м ² :	1240 +/- 12	Кадастровая стоимость, руб:	19269029.6	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:000000:111022, 66:41:0401033:1111	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгово-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
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, м ² :	1240 +/- 12																										
Кадастровая стоимость, руб:	19269029.6																										
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:000000:111022, 66:41:0401033:1111																										
Категория земель:	Земли населенных пунктов																										
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгово-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																										



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
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557 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 необходимости 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

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 091AAFA3A9907C87E6D90D2A0D92A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026</small></p>	<small>Инициалы, фамилия</small>
<small>Полное наименование должности</small>	

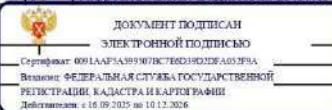
Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557 Кадастровый номер:	66:41:0401033:16		
<small>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</small>			
<small>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</small>			
<small>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</small>			
<small>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</small>			
<small>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</small>			
<small>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</small>			
<small>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 05.04.2021</small>			
<small>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</small>			

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 091AAFA3A9907C87E6D90D2A0D92A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026</small></p>	<small>Инициалы, фамилия</small>
<small>Полное наименование должности</small>	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 16.07.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-9-СД, выдан 16.07.2024	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 13.09.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-10-СД, выдан 13.09.2024	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 13.09.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-11-СД, выдан 13.09.2024	
		данные отсутствуют	
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 Сафонова Елена Валимовна 25.10.1969	



инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
		Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
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:		Ипотека	
5.1 вид:		17.07.2023 14:31:39	
дата государственной регистрации:		66:41:0401033:16-66/199/2023-30	
номер государственной регистрации:		Срок действия с 17.07.2023 по 30.11.2027	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "БАНК УРАЛСИБ", ИНН: 0274062111, ОГРН: 102028000190	
лицо, подпись которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
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	



инициалы, фамилия



Лист 6

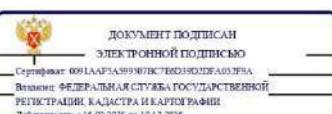
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права 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 обезваженной 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:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26	
	номер государственной регистрации:	66:41:0401033:16-66/199/2025-36	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют



инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16		
	основание государственной регистрации:	Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судья Москалев Ю.В.	
	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 обезваженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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
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



инициалы, фамилия



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2		Всего листов раздела 2: 8	
		Всего разделов: 3	
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557			Всего листов выписки: 10
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:	4.7	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	
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	



инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2		Всего листов раздела 2: 8	
		Всего разделов: 3	
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557			Всего листов выписки: 10
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:	4.10	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 решений 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 Правоприменения 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		
12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		



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
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793557			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
Документ подписан электронной подписью Сертификат: 009LAAPRZAS9907KCTEGD3QD2FAD0J9ZA Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

Филиал публично-правовой компании "Роскадстр" по Уральскому федеральному округу

имя/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 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793563			
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, м ² :	1008 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	15787054.08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:000000:111022, 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: 009LAAPRZAS9907KCTEGD3QD2FAD0J9ZA Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
полное наименование должности		Инициалы, фамилия	



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
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793563	Кадастровый номер:	66:41:0401033:18	

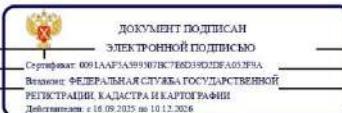
1 Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010 1.1.1 данные отсутствуют
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 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 Правотворческие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перекоса, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793563	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

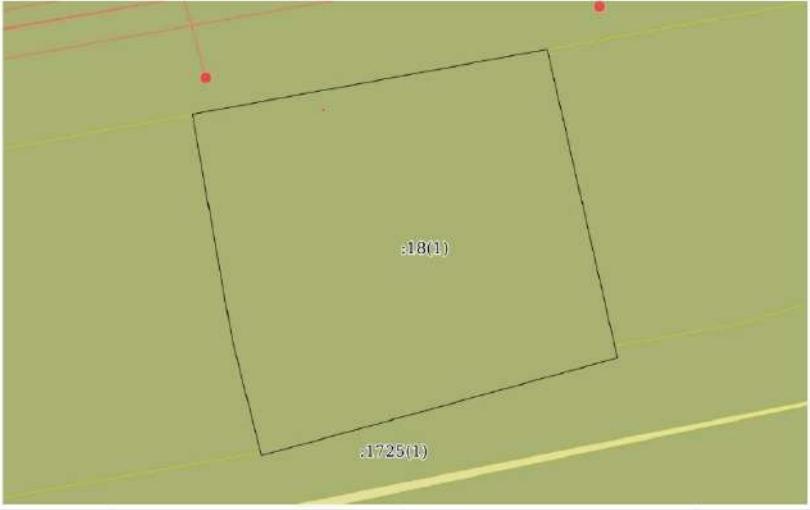


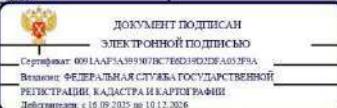
инициалы, фамилия



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
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793563			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:18		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Главное межрегиональное (специализированное) управление
Федеральной службы судебных приставов
СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России
ул. Чебышева, д. 4, г. Екатеринбург, Свердловская обл., Россия, 620062
от 11.12.2025 № 98066/25/56121 Тел. +7(495)249-30-51



1142480094/9866-1

Для участия в исполнительном производстве воспользуйтесь сервисом <https://www.gosuslugi.ru>

Номер телефона группы телефонного обслуживания указан на официальном сайте ФССП России <https://fssp.gov.ru>

Получатель: АО НПФ Профессиональный

Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации

11.12.2025

Екатеринбург

Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава СОСП по Свердловской области (Код по ВКСП: 98066), адрес подразделения: 620062, Россия, Свердловская обл., , г. Екатеринбург, , ул. Чебышева, д. 4, , Могилевская Оксана Ивановна, рассмотрев материалы исполнительного производства от 28.10.2025 № 453703/25/98066-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа исполнительный лист (1) № ФС 043621581 от 28.10.2025, выданный органом: Ленинский районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области (Код по ОКОГУ 1400026; Адрес: 620142, Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 68) по делу № 2-6582 /2025, вступившему в законную силу 28.10.2025, предмет исполнения: 1. Наложить арест на все акции АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190). 2. Запретить АО «Регистраторское общество «СТАТУС» (ИНН 7707179242, ОГРН 1027700003924) совершать операции в реестре акционеров АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190), в том числе влекущие за собой изменение сведений о правообладателях и записей по учету или переходу прав на акции. 3. Запретить номинальным держателям акций АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190) осуществлять (проводить) по счетам депо операции, связанные с учетом и переходом прав на акции АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190). 4. Наложить арест на 100 % долей в уставных капиталах ООО «Предприятие проектного финансирования» (ИНН 7704874921), ООО «Сибирь-Холдинг» (ИНН 8602246486), ООО «Нижневартовская Энергосбытовая Компания» (ИНН 8603109926), ООО «ГЭА» (ИНН 7203322704), ООО «ЛЮМИНОФОР» (ИНН 8901021804), ООО «ЯМАЛ ЭКОЛОГИЯ» (ИНН 8602196404), ООО «ГЫДАНКОММУНЭНЕРГО» (ИНН 8904090877), ООО «ЯРКО» (ИНН 8901039939), ООО «ГЭО» (ИНН 7204205739), ООО «ЭК ИНВЕСТ» (ИНН 9704072400), ООО «ЭнергоИнвест» (ИНН 7704459315), ООО «Базфорс» (ИНН 7701749591). 5. Наложить арест, не исключающий, в отношении должника (тип должника: юридическое лицо): АО НПФ Профессиональный, ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325, УИП 1240000000009961519876, адрес должника: 107045, Россия, г. Москва, , округ Красносельский, пер. Просвирина, д. 4, , в пользу взыскателя: Генеральный прокурор Российской Федерации, адрес взыскателя: 125993, Россия, г. Москва, , ул. Большая Дмитровка, д. 15а, корп. 1,,

УСТАНОВИЛ:

29.10.2025 в целях обеспечения исполнения требований исполнительного документа, руководствуясь статьями 6, 14, 64, 68, 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», судебный пристав-исполнитель вынес постановление о запрете регистрационных действий в отношении имущества должника.

В ходе совершения исполнительных действий установлено, что отмена обеспечительных мер Определение от 05.12.2025 Ленинского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-6582/2025.

отмена обеспечительных мер Определение от 05.12.2025 Ленинского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-6582/2025

В ходе исполнительного производства были вынесены (поступили) документы:

Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (200662138251682, вид документа: O_IP_ACT_BAN_REG) от 29.10.2025 вынесено должностным лицом: Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава Могилевская Оксана Ивановна.

Имущество должника:

недвижимое имущество:

Земельный участок, 1 240 кв.м., кад. (усл.) № 66:41:0401033:16, адрес: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А

Помещение, 293.1 кв.м., кад. (усл.) № 66:41:0401033:1313, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25

На основании изложенного, руководствуясь ст. 14 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Отменить меры по запрету на совершение регистрационных действий, действий по исключению из единого государственного реестра прав в отношении:

Земельный участок; площадь: 1240.00 кв.м.; расположен по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А; кадастровый №: 66:41:0401033:16; Дата актуальности сведений: 28.10.2025



Помещение; площадь: 293.10 кв.м.; расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25; кадастровый №: 66:41:0401033:1313; Дата актуальности сведений: 28.10.2025,

наложенные постановлением от 29.10.2025 г.

2. Постановление для исполнения направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, адрес 620062, РОССИЯ, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛ., Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ГЕНЕРАЛЬСКАЯ, Д. 6, КОРП. А

3. Копии постановления направить сторонам исполнительного производства:

Росреестр, адрес: Распор. от 15.04.2011 №654-р (идентификатор корреспондента для доставки посредством электронного сервиса ФССП России)

АО НПФ Профессиональный, адрес: 7701109908 (страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Порядок обжалования (Ф3229_СТ121_СТ122). Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок (ст. 121, ст. 122 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Вложения:

3_3_5024666067810039388.pdf, хеш файла +u1RzHf/Y7MKuD32gXg1NffBrPuHifxEdI43GyEXyQ=
3_2_64815440407246749090.pdf, хеш файла lhBkF7yaAwoE3i2XSnrWe+GDYx2D4ekR9OaWUZqsLEQ=
3_1_8223497665169107544.pdf, хеш файла NOBtqp1h/lp9+bhMadHiBVNJHT8ehS6BBKshuh+JNx=c

Заместитель начальника отдела - заместитель старшего
судебного пристава

Могилевская Оксана Ивановна

Старший лейтенант внутренней службы

Результат проверки ЭП: Подпись верна



Вид документа: О_IP_ACT_ENDBAN_REG, Идентификатор: 200662142480094

Идентификатор ИП: 200662138123812

Номер ИП: 453703/25/98066-ИП

Должностное лицо, ведущее ИП: Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава (07-04),

Могилевская Оксана Ивановна

Формат: http://www.fssp.gov.ru/namespace/order_fssp/2022/1



ДОГОВОР АРЕНДЫ № 7-386
земельного участка

г. Екатеринбург

«16» июня 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 Архиерейской» 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. Сафонов 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. Сафонова 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 Гущина 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 Ронкиной 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



1.1.4. Адреса местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, под. 6, здание/объект: торгово-общественного здания со встроенной трансформаторной подстанцией, в 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. Назначение целевого назначения и разрешенного использования предоставленного Участка определяется 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, и именно - с даты принятия решения о предоставлении Участка.

3.2. Размер арендной платы (расчет) устанавливается для каждого Арендатора пропорционально доли объекта в здании, расположенному 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 ИН Нагорнова Алексея Николаевича, 2 718,8 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
для Сафонова Михаила Анатольевича, 121,4 кв. м./9 678,5 кв. м. от 1 124 кв. м;
для Сафоновой Елены Валимовны, 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 Ильинера 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 4010181050000010010, 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 (ненесение) 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. Определять условия использования и охраны Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендованного 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 его персоналом, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору и также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на земельном 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 скрыты при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо заслужили 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 невыполнением, 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 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 прекращение 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 по платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключение 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



из которой (ее полномочный представитель) принимает на себя обязанность передать другой стороне в месте ее нахождения (ее законного представителя) документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

7.3 Сторона, по инициативе которой была проведена государственная регистрация Недвижимости в течение 7 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора направляет 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 оценки и письменной регистрации.

7.4 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 огораживании, 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 среды.

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 выражений 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 продолженным на неопределенный срок.

8.5. В иных, не указанных в п. 8.2. настоящего Договора случаях, Договор может быть



6

одного из согласию сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в одностороннем порядке.

8. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть арендодателю Участок в надлежащем состоянии в пятидневный срок с момента расторжения настоящего 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 решаются 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:

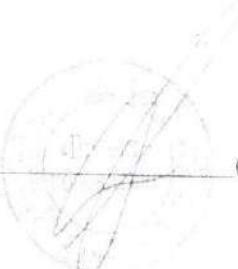
Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области
ОИИУКП 6658091960/667001001


М.П. (Е.П. Афанасьева)

Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

Арендаторы:

ООО «Проект-консалтинг»
ОГРН 1069671060128
ОИИУКП 6671204010/667101001


М.П. (С.П. Воробьев)



Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, 127

ООО «Офисный центр «Парус»
ОГРН 101700634469
ОГРН 111702129144/667101001



(Э.А. Черепанова)

М.П.

Адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 5, 205

ООО «Логинс инвест»
ОГРН 1116623008413
ОГРН 1116623081626/662301001

(Е.Ю. Устюжанинов)
М.П.

Адрес: 622001, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 38

И.Н. Нагорнов Алексей Николаевич
ОГРН 314668603100097
ОГРН 660601461554

(А.Н. Нагорнов)
М.П.

Адрес: 624093, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Мичурина, 4, 52

Сафонов Михаил Анатольевич
06 декабря 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599,
выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года

(М.А. Сафонов)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 25, 2

Сафонова Елена Вадимовна, 25 октября 1969 года рождения,
паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД
города Екатеринбурга 05 января 2001 года





(Е.В. Сафонова)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 60, 39

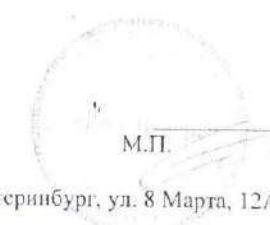
Людмила Пантелейда Яковлевна, 05 февраля 1947 года рождения,
паспорт № 65 03 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского
района города Екатеринбурга 19 июля 2002 года



(Н.Я. Жадан)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 210а, 46

ООО «Рест-Центр»
ОГРН 1126671004888
ИНН/КПП 6671390416/667101001

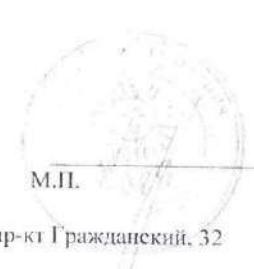


М.П.

(В.А. Гутин)

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 12А, 1117

ООО «ХОРС»
ОГРН 1033107025588
ИНН/КПП 3123097887/312301001



М.П.

(А.В. Чернышёв)

Адрес: 308000, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Гражданский, 32

ООО «Оптима»
ОГРН 1086671003330
ИНН/КПП 6671254396/667101001



М.П.

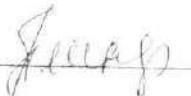
(А.О. Ронкина)

Адрес: 620137, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, 53, 3



Писатель Сергей Юрьевич [8 сентября 1949 года рождения,
паспорт № 630376818], выдан Октябрьским РУВД
г. Екатеринбурга, 27 марта 2002 года

4

 (С.Ю. Плинер)

адрес: 620078, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 114, 18



Приложение № 1
к договору аренды земельного
участка
от «16» января 2015 г. № 2

АКТ
приема-передачи в аренду земельного участка

г. Екатеринбург

«16» января 2015 г.

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка ~~запечатав~~ 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
ИИНГПИ 6658091960/665801001

М.П.

(Е.Н. Афанасьева)

Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
ОГРН 1069671060128
ИИНГПИ 6671204010/667101001

М.П.

(С.П. Воробьев)

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, 127

ООО «Офисный центр «Парус»
ОГРН 1047200634469
ИИНГПИ 7202129144/667101001

М.П.

(О.А. Черепанова)



620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 5, 205

ООО «Бизнесинвест»
ОГРН 1116623008413
ОГРКПП 6623081626/662301001

(Е.Ю. Устюжанинов)
М.П.

Адрес: 622001, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 38

ИИН Нагорнов Алексей Николаевич
ОГРНИК 314668603100097
ОГРН 660601461554

(А.Н. Нагорнов)
М.П.

Адрес: 624093, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Мичурина, 4, 52

Сафонов Михаил Анатольевич
06 декабря 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599,
выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года

(М.А. Сафонов)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 25, 2

Сафонова Елена Вадимовна, 25 октября 1969 года рождения,
паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД
города Екатеринбурга 05 января 2001 года

(Е.В. Сафонова)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 60, 39

Калан Надежда Яковлевна, 05 февраля 1947 года рождения,
паспорт № 65 03 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского
РУВД города Екатеринбурга 19 июля 2002 года



(Н.Я. Жалан)

620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 210а, 46

ООО «Рост-Центр»
 ОГРН 1126671004888
 ОГРКПП 6671390416/667101001

М.П.

(В.А. Гунин)

620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 12А, 1117

ООО «ХОРС»
 ОГРН 1033107025588
 ОГРКПП 3123097887/312301001

М.П.

(А.В. Чернышев)

308000, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Гражданский, 32

ООО «Оптима»
 ОГРН 1086671003330
 ОГРКПП 6671254396/667101001

М.П.

(А.Ю. Ронкина)

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)

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) Став: 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.

Помесечные 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
Итого:	3 757,97

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.

1

Наименование Арендатора: ООО "Бизнесинвест"
ИНН: 6623081626 ОГРН: 1116623008413
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
но 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
Ноющающий коэффициент(ПК): 1
Что от 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) Став: 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
Итого:	8 091,71

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.

1

Наименование Арендатора: ИП Нагорнов Алексей Николаевич
ИНН: 660601461554 ОГРН: 314668603100097
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
пос. 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
Нормирующий коэффициент(ПК): 1
Чтото 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:
 $((27932108,12 * 0,2809113 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 84161,18$
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
Итого:	84 161,17

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.

Изменение Арендатора: ООО "Оптима"
ИНН: 6671254396 ОГРН: 1086671003330
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
ул. Радищева.
Бастировый номер: 66:41:0401033:1725
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.
Бастировая 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
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) Став: 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.

Номесячные 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
Итого:	16 236,03

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
Ненижающий коэффициент(ПК): 1
Ньогт 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.

Помесечные 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
Итого:	131 829,20

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: Сафонов 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) Став: 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.

Помесчные 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
Итого:	3 757,97

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: Сафонова 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) Став: 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
Итого:	3 757,97

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 "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
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) Став: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015;
 $((27932108,12 * 0,03028362 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 9072,99$
Итого: 9 072,99 руб.

Номесячные 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
Итого:	9 073,00

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

Носящий коэффициент(ПК): 1

Налог 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) Став: 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.

Номесячные 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
Итого:	4 073,72

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. 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

Разрешено использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 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.

Помесчные 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
Итого:	8 961,56

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.Н. Афанасьева



Приложение №
к договору аренды земельного
участка от "___" 20__ г.

Расчет арендной платы за 20__ г.

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.

Помесчные 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
Итого:	25 900,27

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева



Формат ФГБУ "ФНПР Рекгистра" по Свердловской области

КИ-1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

номер 2015г. № 6630115-27457		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
1	Кадастровый номер: 66:41:040103:1728				
2	Муниципальный кадастровый квартал: 66:41:0401033				
3	Уникальные номера:	6	Дата выписки номера в Государственный кадастровый реестр недвижимости: 25.11.2014		
4 Кадастровые номера объектов капитального строительства: Адрес (описание местоположения): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рахова 5 Категория земель: Земли населенных пунктов 6 Территория используется для благоустройства территории около торгово-областного центра со встроенной трансформаторной подстанцией 7 Площадь: 1124 кв. м 8 Цена земельной стоимости: 27932108.12 руб. 9 Информация о правах: 10 Годы сдачи в эксплуатацию: 11 Информация о природных объектах: 12 Информация о земельном участке: 12.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 12.2 Кадастровый номер правообладателя участка: 12.3 Кадастровые номера участков, полученных снятию или снятию с кадастрового учета: 12.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: 13 Информация о земельном участке и земельном участке (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус: окончания. Дата истечения срока действия временного характера: 26.11.2019 14 Информация о кадастровых инженерах: Землеметров Елена Андреевна №66:10:90_340 "Форум-групп" 13.11.2014					

Заместитель директора

МИЛ

В.С. Ефимов



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

07 апреля 2015 г., № 66/20/15-274527		2	Лист № 2	3	Всего листов 2	
1	Кадастровый номер	66:41:0401033:1725				
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Населён					
Земельный кадастровый план		MП	В.С. Ефимов			



Московский областной центр по работе с инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья
Московская регистрационная палата № 66
Городской центр социальной поддержки населения
договора аренды

11 АВГ 2015

Целинное село
Номер регистрации 66-56-001-661001 607 423

Бюджетарный

10

Просимо "расчленено и скреплено печатью
— в — рука"
Специалист категории М.И.Яничкова 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


(Н.Е. Дмитриева)
М.П.

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


(Ю.А. Зверев)
М.Г. Профессиональный (ООО)
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001



1

Принято, пронумеровано и скреплено печатью на
листах

Ведущий специалист  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	

Приложение, пронумеровано и скреплено



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, м ²	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	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 31 / 366 = 4.82$
Февраль 2024 г.	4,51	10.02.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 29 / 366 = 4.51$
Март 2024 г.	4,82	10.03.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 31 / 366 = 4.82$
Апрель 2024 г.	4,67	10.04.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 30 / 366 = 4.67$
Май 2024 г.	4,82	10.05.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 31 / 366 = 4.82$
Июнь 2024 г.	4,67	10.06.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 30 / 366 = 4.67$
Июль 2024 г.	4,82	10.07.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 31 / 366 = 4.82$
Август 2024 г.	4,82	10.08.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 31 / 366 = 4.82$
Сентябрь 2024 г.	4,67	10.09.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 30 / 366 = 4.67$
Октябрь 2024 г.	4,82	10.10.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 31 / 366 = 4.82$
Ноябрь 2024 г.	4,67	10.11.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 30 / 366 = 4.67$
Декабрь 2024 г.	4,82	10.12.2024	$1167.46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 34.04 * 31 / 366 = 4.82$
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

Вход. № *02/2024/02/29/1*
29.02.2024

Страница 1 из 1



Г.В.Денисов





АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА
пр. Ленина, 24 А
Екатеринбург, Россия, 620014



020224
ЕКАТЕРИНБУРГ
620000

РОССИЯ-RUSSIA
ПОЧТА
0006700
КОП
FP617241

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:
T-380 (пан 2024) р 61 лен каб 274
этаж 5

Кому: НПФ "Профессиональный" (АО)
Куда: ул Чаплыгина, д.11, г Москва

101000



Дополнительное соглашение
к договору аренды земельного участка от 27.06.2008 № 4-1112

город Екатеринбург

28 июня 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 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, 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, 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



(О.В. Заварыкина)

01.07.2024



(Ю.А. Зверев)

НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)
Зверев Юрий Александрович
02.07.2024 14:46:34

*Вход. № ВХ202407012
01.07.2024*



НПФ "Профессиональный" (АО)

ИНН: 7701 09808

г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес земли: нечетная сторона ул. Радищева, на участке от улицы Хокрякова до Сакко и Ванцетти

Адрес арендатора: тер. Прескирин, д. 4,
вн.тэс г. Муниципальный округ: Красносельский,
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114103

Приложение № 1

к договору аренды земли

№ 4 11 12 от 27.03.2008 г.

Договор от _____

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 МУ ГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5505, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6358, Приказа МУГИСО от 29.12.2023 № 7805

2. Использованные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0401033 0035
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	16 486,99
Коэффициент увеличения на 2023 г.:	1,0550
Коэффициент увеличения на 2024 г.:	1,0450

Площадь земельного участка, м ²	Наименование использования	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 юдами 4.Б, 4.Б, 4.Б-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплачено не позднее	Формула расчета
Январь 2024 г.	894,42	10.03.2024	16406,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*31/365=894,42
Февраль 2024 г.	836,71	10.03.2024	16106,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*29/365=836,71
Март 2024 г.	894,42	10.03.2024	16406,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*31/365=894,42
Апрель 2024 г.	865,57	10.04.2024	16406,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*30/365=865,57
Май 2024 г.	894,42	10.05.2024	16406,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*31/365=894,42
Июнь 2024 г.	865,57	10.06.2024	16106,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*30/365=865,57
Июль 2024 г.	894,42	10.07.2024	16406,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*31/365=894,42
Август 2024 г.	894,42	10.08.2024	16406,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*31/365=894,42
Сентябрь 2024 г.	865,57	10.09.2024	16106,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*30/365=865,57
Октябрь 2024 г.	894,42	10.10.2024	16406,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*31/365=894,42
Ноябрь 2024 г.	865,57	10.11.2024	16106,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*30/365=865,57
Декабрь 2024 г.	894,42	10.12.2024	16406,99*0,069*1,0550*1,0450*8,43*30/365=894,42
ИТОГО	10 559,93		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 10559,93 руб

(двенадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей 93 копейки)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 000 120 на счет банка № 4010281064537000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), козначайский счет получателя 0310064300000018200, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 05577551, ИНН 6601004561, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИЛ 0317929310020000073098212

5. Данный расчет арендной платы является изъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Инициатор

Тел 304-34-72

Министерство по управлению государственным имуществом
Свердловской области
02.02.2024
Вх.№ 4010
Е.В.Кухоба



Для
расчетов
Г.В. Денисов

НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)
Зверев Юрий Александрович
02.07.2024 14:46:34



НПФ "Профессиональный" (АО)

ИИН: 7701109909

г.Екатеринбург, Ленинский район

Адрес земельного участка: ул. Радищева, на участке от улицы Хорхикова до
Салто к. Заметки

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,
вн. тор. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114103

Приложение № 1

к договору аренды земли

№ 4-112 от 27.05.2009 г.

Дог согл. от _____

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 22-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 18.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 5358

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 56:41:0401033.0035

Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 485,99

Коэффициент увличения на 2023 г.: 1,0550

Номер земельного участка, кв.	Предназначение	Ставка арендной платы	Примечание
8.43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью выше 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 начиная с	Формула расчета
Январь 2023 г.	858,25	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*31/365=858,25
Февраль 2023 г.	775,19	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*28/365=775,19
Март 2023 г.	858,25	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*31/365=858,25
Апрель 2023 г.	830,56	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*30/365=830,56
Май 2023 г.	858,25	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*31/365=858,25
Июнь 2023 г.	830,56	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*30/365=830,56
Июль 2023 г.	858,25	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*31/365=858,25
Август 2023 г.	858,25	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*31/365=858,25
Сентябрь 2023 г.	830,56	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*30/365=830,56
Октябрь 2023 г.	858,25	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*31/365=858,25
Ноябрь 2023 г.	830,56	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*30/365=830,56
Декабрь 2023 г.	858,25	10.03.2024	16485,99*0,0550*1,0550*8,43*31/365=858,25
ИТОГО	10 105,18		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 10105,18 руб.

(Десять тысяч сто пятьдесят восемь рублей 18 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором генеральным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 4010281054537000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), каскадный счет получателя 03120G43000000016250, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТСФК 010577551, ИНН 6661004661, КПП 657101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000073069118

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Тел.: 304-34-72

 Е.В. Кукоба



НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)
Зверев Юрий Александрович
02.07.2024 14:46:34



НПФ "Профессиональный" (АО)
ИИН: 77011000006
г. Екатеринбург, Пионерский район

Приложение № 2
к договору аренды земли
№ 4-11-2 от 27.06.2008 г.
Дополн. № 1

Адрес: г. Екатеринбург, Пионерский район, ул. Радищева, на участке от улицы Хокракова до Сакко и Ванцетти

Адрес арендатора: пер. Проломки, д. 4
м. г. Екатеринбург, Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 127045

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 № 4283, Приказа МУГИСО от 28.12.2020 № 4385, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 09.12.2021 № 4806

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0401033:3035
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	17 636,57
Коэффициент увеличения на 2021 г.:	1,0370
Коэффициент увеличения на 2022 г.:	1,0400

Площадь земельного участка, м ²	Разрешенное использование	Формула расчета 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 в них или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказания услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования сюда входят 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*0,07*1,0370*1,0400*8,43*31/365=984,09
Февраль 2022 г.	870,78	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*28/365=870,78
Март 2022 г.	964,09	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*31/365=984,09
Апрель 2022 г.	932,99	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*30/365=932,99
Май 2022 г.	964,09	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*31/365=964,09
Июнь 2022 г.	932,99	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*30/365=932,99
Июль 2022 г.	964,09	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*31/365=964,09
Август 2022 г.	964,09	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*31/365=964,09
Сентябрь 2022 г.	932,99	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*30/365=932,99
Октябрь 2022 г.	984,09	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*31/365=984,09
Ноябрь 2022 г.	932,99	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*30/365=932,99
Декабрь 2022 г.	964,09	10.03.2024	17836,57*0,07*1,0370*1,0400*8,43*31/365=964,09
ИТОГО	11 351,38		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 11351,38 руб.

/Однадцать тысяч сто один рубль 38 копеек

4. Арендная плата за землю начисляется Арендатором платежным поручением по коду 9011110501204000120 на счет Банка № 40102610645375000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), квантакийский счет получателя 03100843000010016200, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 019871551, ИНН 6001004651, КПП 657101001, код ОКТМО 65701000, УИН 03179293130000067306874

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)
Зверев Юрий Александрович
02.07.2024 14:46:34



ООО "Профессиональный" (АО);
ИНН: 770109908
г. Екатеринбург, Ленинский район

Приложение № 1
К договору аренды земли
№ 4111 от 27.06.2009
Доп. согл. от

Адрес земельного участка: ул. Радищева, на участке от улицы Жокракова до Сакко и Ванцетти

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 157045

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 08.12.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4185, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4385, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка.

88:41:0401033:0035

Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:

17 836,57

Коэффициент умножения на 2021 г.:

1.0370

Площадь земельного участка (га)	Назначение использования земельного участка	Ставка арендной платы	Примечания
0,43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); размещение объектов капитального строительства, общая площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с одобренным видом 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.	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*23/365=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.	897,01	10.03.2024	17836,57*0,07*1.0370*8,43*31/365=897,01
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
ИТОГО	10 914,81		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 10914,81 руб.

(Десять тысяч девяносто четыреходцать рублей 81 копейка)

4. Арендная плата за землю начисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 00 017 04 0000 120 на счет банка № 40102812345370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 0310064300000018200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, НИК ГОФК 015577551, ИНН 9861004661, КПП 6607010201, код ОКТМО 85701000, УИН 0317929318000000273088416

5. Данный раздел арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Тел.: 304-34-72

 Е.Б.Кукба



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 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, 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 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, 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 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. Просаирин, д. 4,
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1

к договору аренды земли

№ 4-609 от 10.09.2004г.

Доп согл. от 03.07.2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 62-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, м ²	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	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 31 / 365 = 4954.09$
Февраль 2021 г.	4 474,66	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 28 / 365 = 4474.66$
Март 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 31 / 365 = 4954.09$
Апрель 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 30 / 365 = 4794.28$
Май 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 31 / 365 = 4954.09$
Июнь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 30 / 365 = 4794.28$
Июль 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 31 / 365 = 4954.09$
Август 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 31 / 365 = 4954.09$
Сентябрь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 30 / 365 = 4794.28$
Октябрь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 31 / 365 = 4954.09$
Ноябрь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 30 / 365 = 4794.28$
Декабрь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 * 0.07 * 1.0370 * 50.44 * 31 / 365 = 4954.09$
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 0317929318000000073064018

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 27

Адрес арендатора: пер. Просвирина, д. 4,
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1

к договору аренды земли

№ 4-689 от 10.09.2004 г.

Доп. согл. от 05.07.2024

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, м ²	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) оказания 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*0.07*1.0370*1.0400*50.44*31/365=5152.25
Февраль 2022 г.	4 853,65	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*28/365=4853,65
Март 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*31/365=5152.25
Апрель 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*30/365=4986,05
Май 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*31/365=5152.25
Июнь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*30/365=4986,05
Июль 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*31/365=5152.25
Август 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*31/365=5152.25
Сентябрь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*30/365=4986,05
Октябрь 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*31/365=5152.25
Ноябрь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*30/365=4986,05
Декабрь 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	15931.00*0.07*1.0370*1.0400*50.44*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 0310064300000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073054316

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. Просвирина, д. 4,
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1

к договору аренды земли

№ 4-6/9 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, м ²	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечания
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*0.069*1.0550*50.44*31/365=4795.78
Февраль 2023 г.	4 331,67	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*28/365=4331.67
Март 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*31/365=4795.78
Апрель 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*30/365=4641.08
Май 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*31/365=4795.78
Июнь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*30/365=4641.08
Июль 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*31/365=4795.78
Август 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*31/365=4795.78
Сентябрь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*30/365=4641.08
Октябрь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*31/365=4795.78
Ноябрь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*30/365=4641.08
Декабрь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	15378.49*0.069*1.0550*50.44*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

Тел.: 304-34-72

Е.В.Кукоба



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

№ 4-6/98 от 10.09.2004 г.

Доп. согл. от 05.07.2024

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, м ²	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью выше 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	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 31/366 = 4997,90$
Февраль 2024 г.	4 675,45	10.03.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 29/366 = 4875,45$
Март 2024 г.	4 997,90	10.03.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 31/366 = 4997,90$
Апрель 2024 г.	4 836,67	10.04.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 30/366 = 4836,67$
Май 2024 г.	4 997,90	10.05.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 31/366 = 4997,90$
Июнь 2024 г.	4 836,67	10.06.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 30/366 = 4836,67$
Июль 2024 г.	4 997,90	10.07.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 31/366 = 4997,90$
Август 2024 г.	4 997,90	10.08.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 31/366 = 4997,90$
Сентябрь 2024 г.	4 836,67	10.09.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 30/366 = 4836,67$
Октябрь 2024 г.	4 997,90	10.10.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 31/366 = 4997,90$
Ноябрь 2024 г.	4 836,67	10.11.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 30/366 = 4836,67$
Декабрь 2024 г.	4 997,90	10.12.2024	$15378,49 * 0,069 * 1,0550 * 1,0450 * 50,44 * 31/366 = 4997,90$
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 из счета банка № 4010281064537000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 031006430000000016200. 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



Г.В.Денисов



Пронумеровано и скреплено печатью

на 5 листах

Старший инспектор 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 внесена в Единый государственный реестр недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
в Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
Земельный участок				
Вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1				
Кадастровый номер:	66:41:0401033:21			
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033			
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2004			
Ранее присвоенный государственный участковый номер:	Условный номер 66:01:01:000000:8222			
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 27			
Площадь, м ² :	1633 +/- 14			
Кадастровая стоимость, руб:	25113074.17			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111262, 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 "утечные"			
Особые отметки:	Сведения об отсутствуют			
Получатель выписки:	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Свердловская область			

Раздел 1 Лист 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: ОФВБ05Б7401СВ101281576АСДС-8425108	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.08.2023 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:			66:41:0401033:21

1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
3 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без согласия третьего лица, необходимого в силу закона соглашения органа:	4.1 данные отсутствуют
5 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:	Соглашение об изменении условий договора аренды
5.1 вид:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609, б/в, выдан
основание государственной регистрации:	28.06.2024
дата государственной регистрации:	03.07.2024 15:17:52
номер государственной регистрации:	66:41:0401033:2-56/1992/2024-б
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 согласия третьего лица, необходимого в силу закона соглашения 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 НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 0938045871491СВ39ДВЗБ6СДС4225108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.07.2024 г.			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:21		

лицо, в пользу которого установлено ограничение
прав и обременение объекта недвижимости:

Фазылов Рустан Николаевич, 14.06.1983, Российской Федерации
паспорт гражданина Российской Федерации серии 65 05 №391165, выдан 29.12.2004, Кировское РУВД
города Екатеринбурга

Макеев Алексей Александрович, 25.11.1991, Российской Федерации, СНИЛС 134-965-544 91
паспорт гражданина Российской Федерации серии 65 11 №134095, выдан 06.12.2011, Отдел УФМС России по
Свердловской области в городе Новоуральске Свердловская область

Баганов Роман Григорьевич, 04.08.1982, Российской Федерации, СНИЛС 106-608-445 43
паспорт гражданина Российской Федерации серии 65 10 №901279, выдан 09.06.2010, ОУФМС России по
Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга

Полубицкий Виктор Николаевич, 22.05.1961, гор. Свердловск, Российской Федерации, СНИЛС 055-768-
479 12
Паспорт гражданина Российской Федерации серии 65 21 №352639, выдан 20.07.2021, ОТДЕЛ ПО
ВОПРОСАМ МИГРАЦИИ ОТДЕЛА ПОЛИЦИИ 5 УМВД РОССИИ ПО ГОРОДУ ЕКАТЕРИНБУРГУ ГУ
МВД РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
обл Свердловская, г Екатеринбург, ул Сакко и Ванцетти, д 105, к 1, кв 25

Саванцев Вячеслав Владимирович, 09.02.1973, гор. Ульяновск, Российской Федерации, СНИЛС 029-015-
578 40
паспорт гражданина Российской Федерации серии 46 17 №870664, выдан 22.02.2018, ГУ МВД России по
Московской области
Россия, Московская область, г. Дубна, ул. Тверская, д. 5, кп. 85

Борисов Михаил Вадимович, 08.02.1980, Свердловская обл. гор. Серов, Российской Федерации, СНИЛС
028-348-515 63
Паспорт гражданина Российской Федерации серии 65 18 №648656, выдан 27.04.2018, ГУ МВД России по
Свердловской области
Свердловской области
boriss@mail.ru, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, д. 99, кв. 7,8

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Серийный номер электронной подпись: 38425108
Выдан 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выпущено: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

03.07.2024г:

Кадастровый номер:

66:41:0401033:21

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 01.03.2024, МУНИСО, дата государственной регистрации: 05.03.2024, номер государственной регистрации: 66:41:0401033:21-66(199)2024-5

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609, выдан 28.06.2024
данные отсутствуют

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные отсутствуют

сведений об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

сведений о безвозвратной документарной

закладной или электронной закладной:

сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

данные отсутствуют

сведений о судебном поручке права требования:

данные отсутствуют

сведений о возражении в отношении

зарегистрированного права:

сведений о возможности предоставления третьим лицам

личных данных физического лица

Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

данные отсутствуют

Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:

данные отсутствуют

Правоотказания и сведения о наложении поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

данные отсутствуют

Полное наименование должности

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Инициалы, фамилия

Серийная: 00000000000000000000000000000000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Лицензия №: 47-06-2023 до 19.09.2024
--



Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписаны: 7
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:21		
13 Сведений о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельной участок из земель сельскохозяйственного назначения.	даннные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЛИТИКОЙ	ИННИЦИАЛЬ., ФАМИЛИЯ
Сертификат обновлен 26.07.2024 в 15:25:10 Баланс: 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

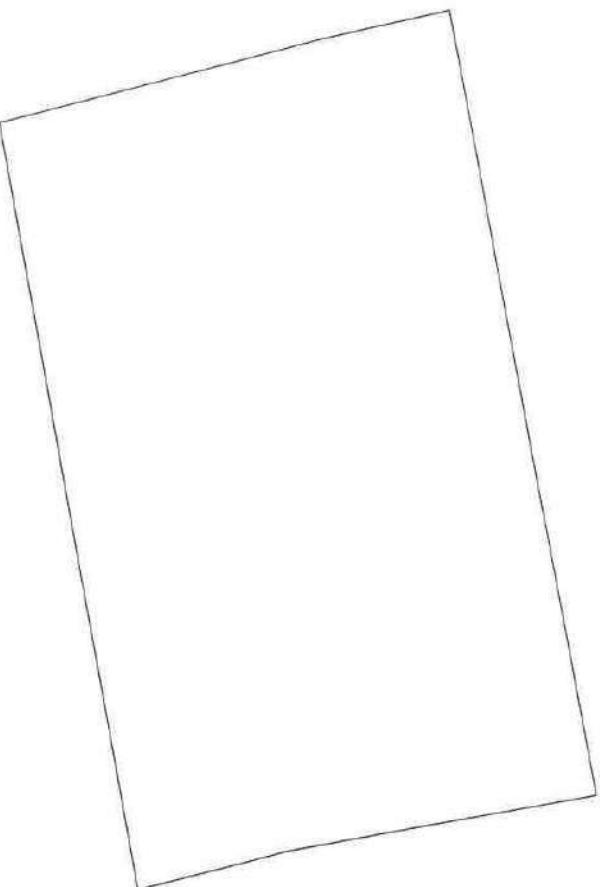
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

03.07.2024г.
Кадастровый номер:

66:41:0401033:21

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПОЛНОЕ ИАМПНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, фамилия

Серийный №: 09195626401 Свидетельство: СРС4425108 Балашовский Фельдманский Служба Государственной РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАТОГОРФИИ 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, 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 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, Просвирина 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



(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 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.
 Дол.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: 66:41:0401033:0003

Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 678,17

Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, м ²	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью выше 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	$16678,17 * 0,07 * 1,0370 * 15,69 * 31 / 365 = 1613,31$
ИТОГО	18 995,39		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 18995,39 руб.

(Восемнадцать тысяч 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 № 4010281064537000054 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 031792931800000073070011

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Е.В.Кукоба

Тел.: 304-34-72



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, дата 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-ГП, 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, м ²	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 получением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 4010281064537000054 УБК 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 6661004651, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073070114

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

 E.V. Кукоба

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
 № 4-210 от 30.04.1999 г.
 Рег. номер Горкомзема
 № 1864-н от 09.06.1999 г.
 Дол. 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, м ²	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 трехста шестьдесят два рубля 79 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 06 012 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 031792931800000073070217

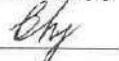
5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета:

Исполнитель

Тел.: 304-34-72

 Е.В.Кукоба



НПФ "Профессиональный" (АО)
 ИНН: 7701109908
 г. Екатеринбург, Ленинский район
 Адрес з/у: ул. Радищева 29-а
 Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,
 в/н 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 05.07.2024

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, м ²	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*0.069*1.0550*1.0450*15.69*31/366=1625.31
Февраль 2024 г.	1 520,45	10.03.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*29/366=1520.45
Март 2024 г.	1 625,31	10.03.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*31/366=1625.31
Апрель 2024 г.	1 572,88	10.04.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*30/366=1572.88
Май 2024 г.	1 625,31	10.05.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*31/366=1625.31
Июнь 2024 г.	1 572,88	10.06.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*30/366=1572.88
Июль 2024 г.	1 625,31	10.07.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*31/366=1625.31
Август 2024 г.	1 625,31	10.08.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*31/366=1625.31
Сентябрь 2024 г.	1 572,88	10.09.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*30/366=1572.88
Октябрь 2024 г.	1 625,31	10.10.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*31/366=1625.31
Ноябрь 2024 г.	1 572,88	10.11.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*30/366=1572.88
Декабрь 2024 г.	1 625,31	10.12.2024	16077.32*0.069*1.0550*1.0450*15.69*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 0310064300000016200. 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.Кунеба



Чтобы пронумеровать и скрепить печатью

на 6 листах

для
документов


Галимова Г.А.



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
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, м ² :	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 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			

Раздел 1 Лист 1

Документ подписан	Электронной подписью	Инициалы, фамилия
Серийный номер: 040568191СМД2017042315108	Владелец: Федеральная служба государственной	РГ КАДАСТРЫ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИИ
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	66:41:0401033:3		

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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:	5.1 Соглашение об изменении условий договора аренды
вид:	Пополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 №4-210, б/н, выдан
основание государственной регистрации:	28.06.2024
дата государственной регистрации:	04.07.2024 10:47:25
номер государственной регистрации:	66:41:0401033:3-56/199/2024-2
предмет сделки:	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Равренческое использование: земли под объектами торговли. Площадь: 508 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, местоположение установлено относительно ориентира дома, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г.Екатеринбург, ул. Радицева, д. 29 А.
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	5.2 данные отсутствуют

6 Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:	6.1 Арена
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
	Инициалы фамилия

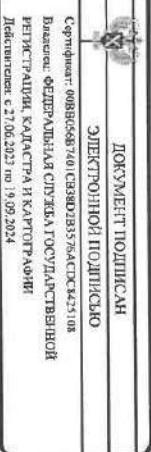
	ЭЛЕКТРОННОЙ ГОЛОСОЙ
Сертификат цифровой подписи №48425108	
Внешней Федеральной службы по кадастру и картографии	
РЕГИСТРАЦИЯ: 27.06.2013 по 19.09.2024	



Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:		6641-0401033:3	
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:	Фазылев Руслан Никитович, 14.06.1983, Российская Федерация пастор гражданки Российской Федерации серии 65 05 №391165, выдан 29.12.2004, Кировское РУВД города Екатеринбурга		
Макеев Алексей Александрович, 25.11.1991, Российская Федерация, СНИЛС 134-965-544 91 пастор гражданки Российской Федерации серии 65 11 №134005, выдан 06.12.2011, Отдел УФМС России по Свердловской области в городе Новоуральске Свердловской области			
Баганов Роман Григорьевич, 04.08.1982, Российская Федерация, СНИЛС 106-608-445 43 пастор гражданина Российской Федерации серии 65 10 №901279, выдан 09.06.2010, ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга			
Борисов Михаил Вадимович, 08.02.1980, Свердловская обл. гор. Серов, Российская Федерация, СНИЛС 028-348-515 63 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 65 18 №648656, выдан 27.04.2018, ГУ МВД России по Свердловской области boriss@mail.ru, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, д. 99, кв. 7, 8			
Платунов Алексей Викторович, 03.09.1974, гор. Свердловск Свердловской обл., Российской Федерации, СНИЛС 075-125-723 54 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 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: 1059671060128			
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка (земель несельскохозяйственного назначения), № 4-210, выдан 30.04.1999		
Полное наименование должности	ДОКУМЕНТНОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия	



Сертификат: 660902687401 СЗВЗДВЗБ57БСС03-23108
Бланк: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМПОРТАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Лицензия: № 27-06-3023 по 19.09.2024



Лист 4

Земельный участок
вил объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 3

Всего листов ведомств: 6

04.07.2024г.

Кадастровый 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: 66:41:0401033:3-667199/2024-2

данные отсутствуют

отсутствуют

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необязательного в силу закона согласия третьего лица, органа:

сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

сведения о лепрозиатрии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной залогданной или электронной залогданной:

ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

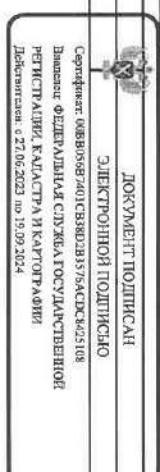
заявление в судебном порядке права требований:

сведения о возвращении в отношении зарегистрированного права:

сведения о возможности предоставления третьим лицам первоначальных данных физического лица:

сведения о наложении решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

сведения о невозможности государственноной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
 <div style="text-align: center;"> Сертификат №БФ05067401СВА0023578АСДСК425108 Выдано ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Лейтенант, с 27.06.2023 по 19.09.2024 </div>			



Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2.	Всего листов раздела 2: 4
	Всего разделов: 3
04.07.2024г.	Всего листов выписан: 6
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 ПОДПИСАМ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИНИЦИАТИВА, ФАМИЛИЯ	
 Серийный: 60B005087401 СЗМОД:3576 Код: 8423108 Выдан в: ОФИЦИАЛЬНАЯ 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

Раздел 3 Лист 6

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3

Всего листов раздела 3: 1

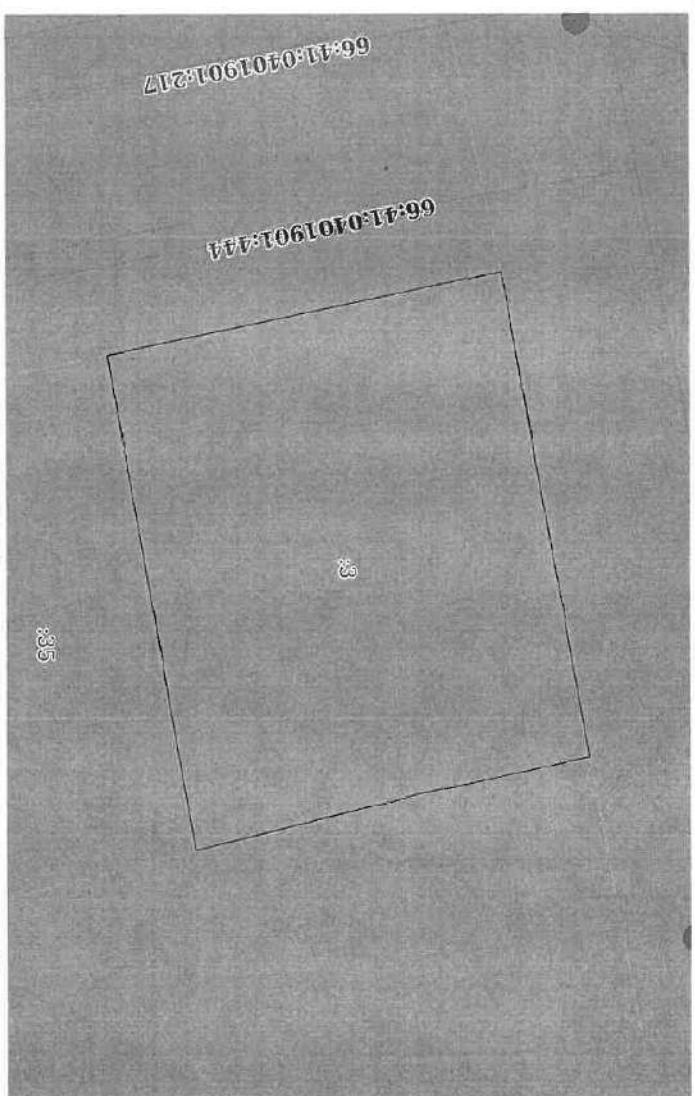
66:41:040103:3:3

Всего листов выписки: 6

04.07.2024г.

Кадастровый номер:

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

ПОЛНОЕ наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Нижний левый, фамилия
Сотрудник: ФФВВ05-047401 СП3302323576АД003425108 Балакин, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	



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)	(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

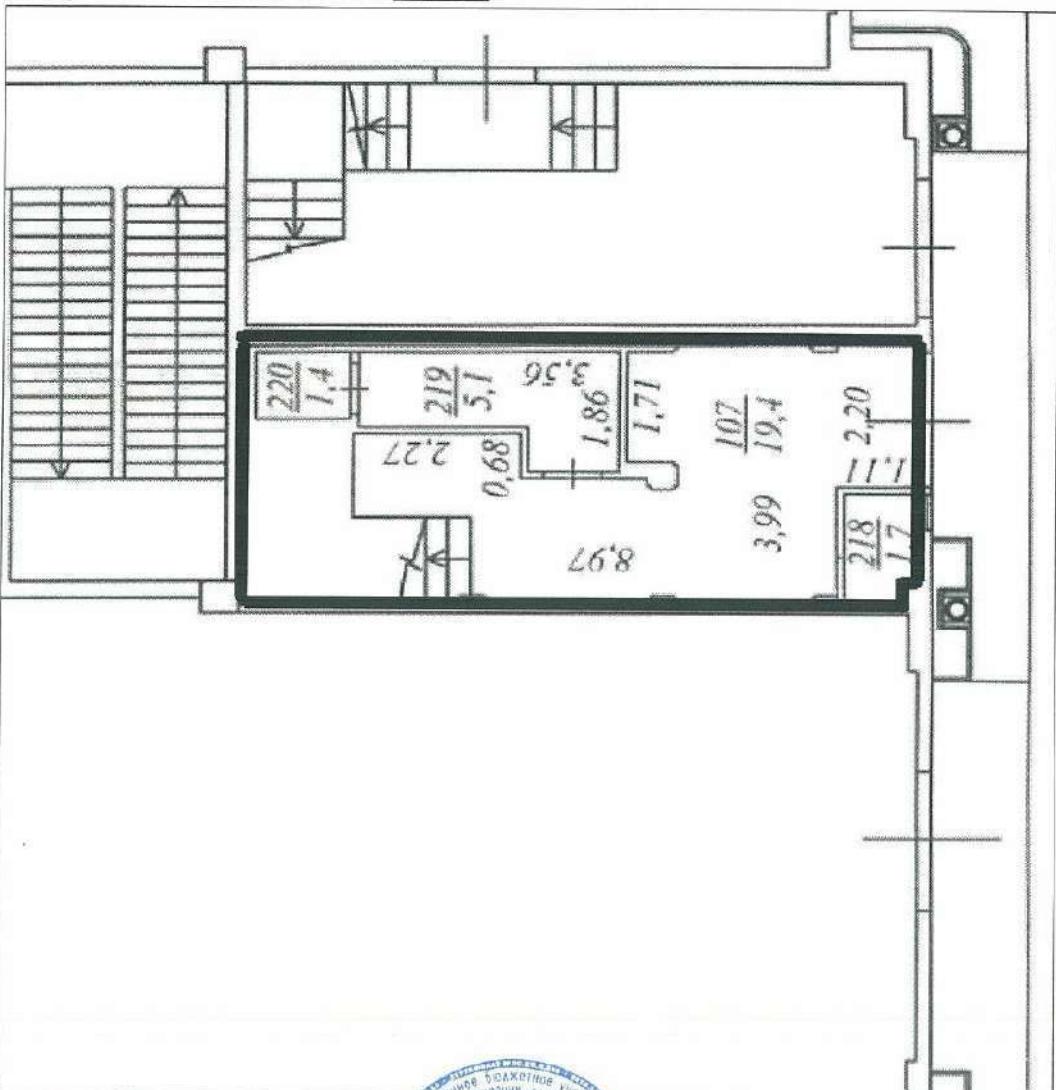
помещения

(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)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

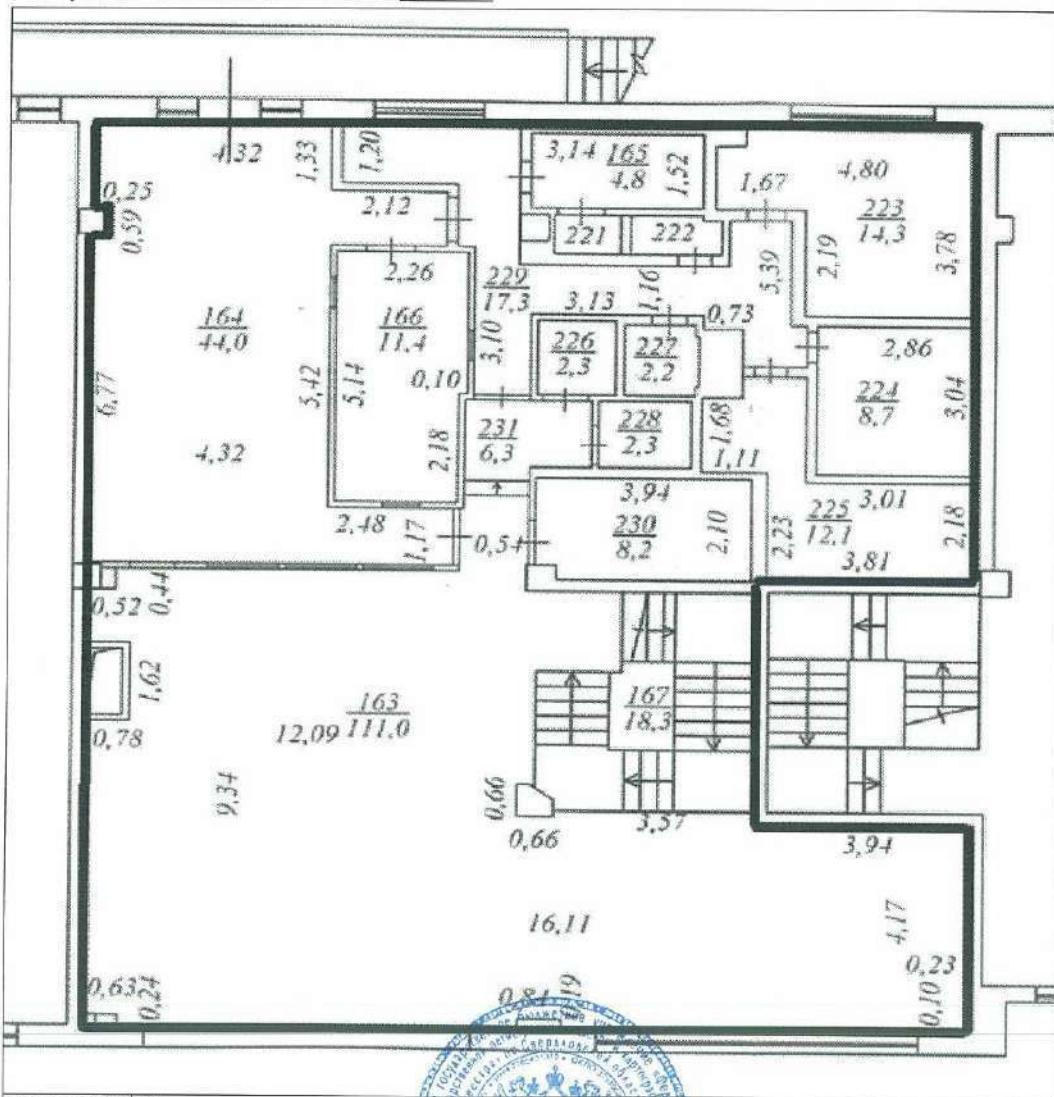
помещения

(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 литер 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

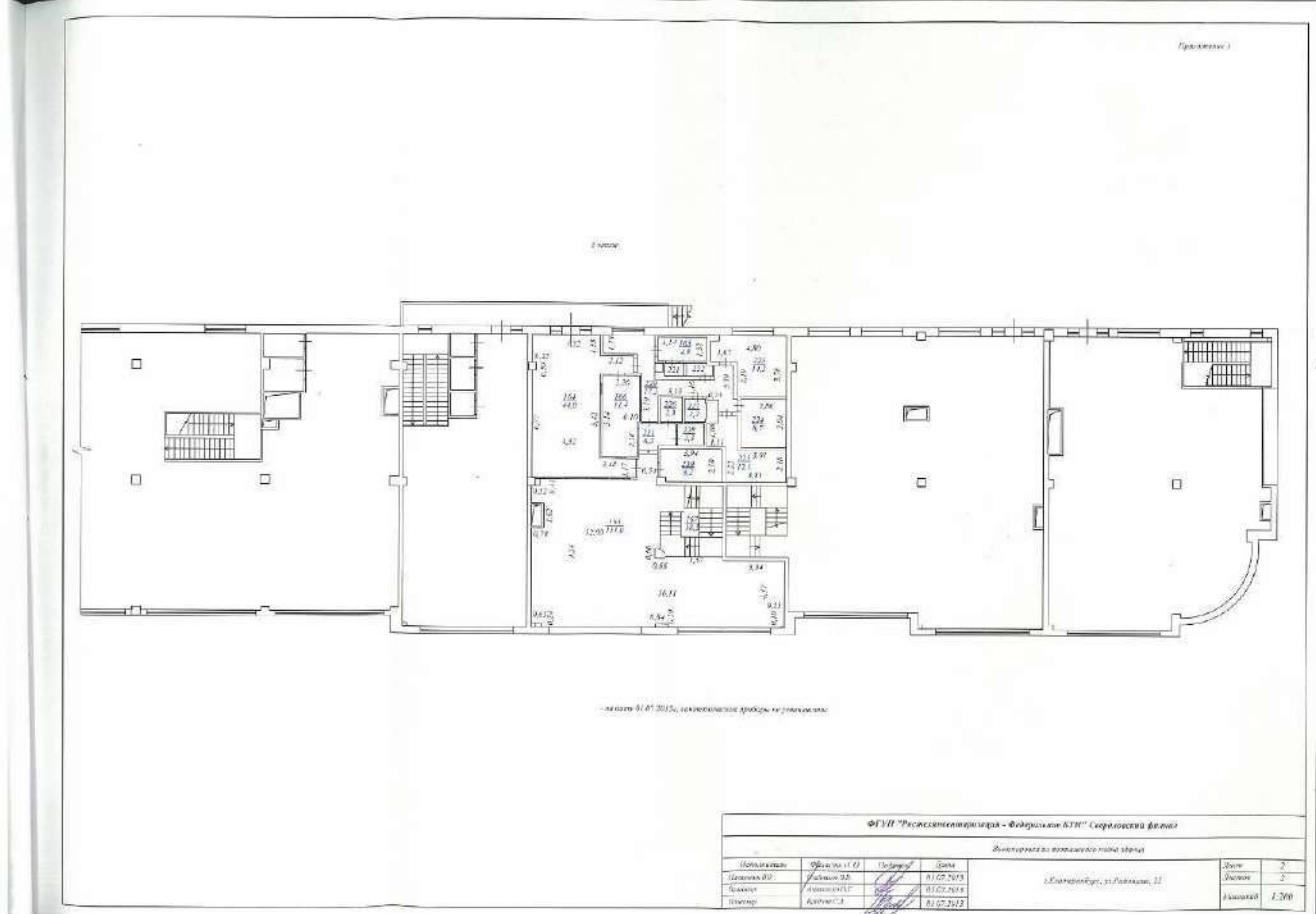
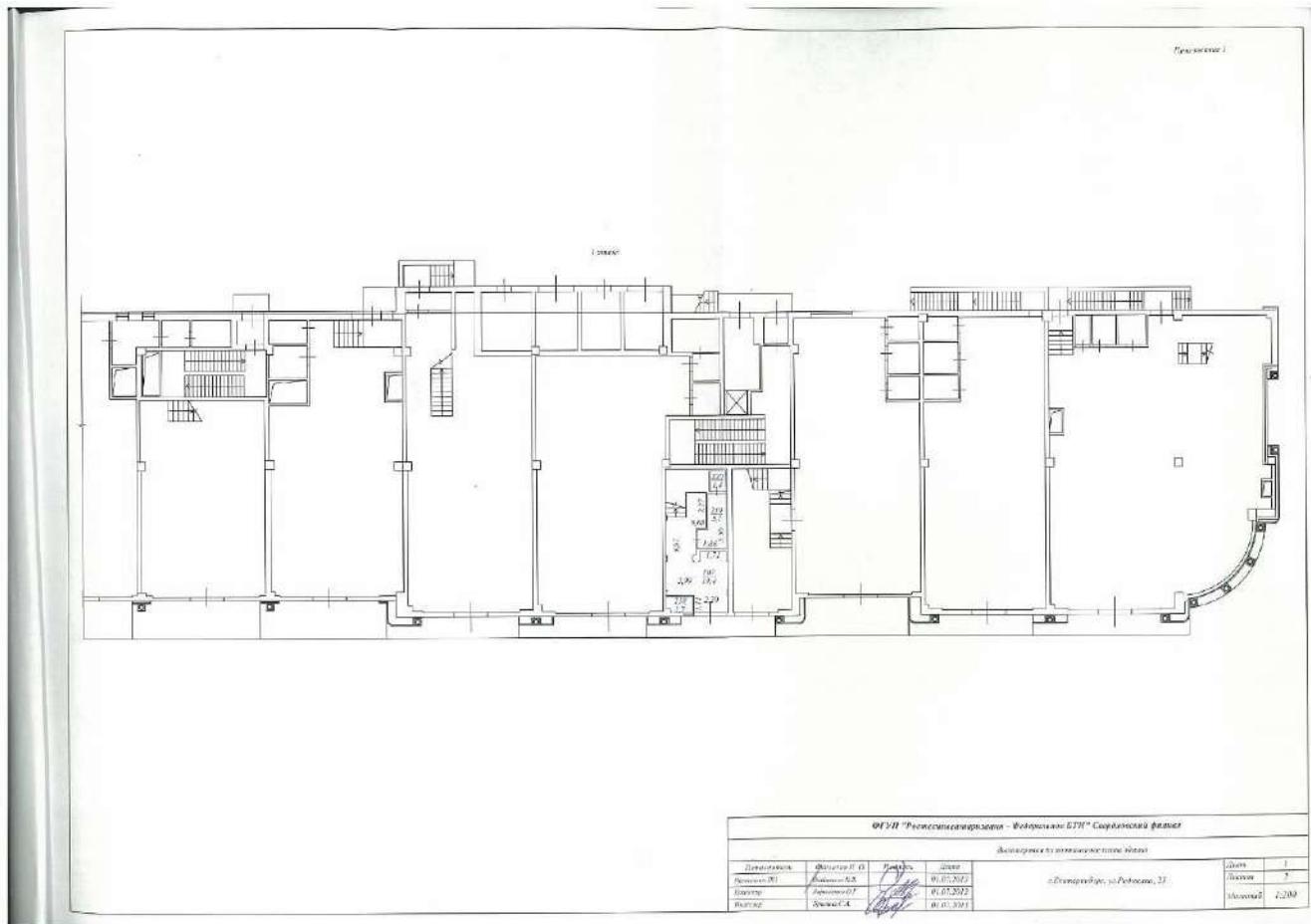
М.П.



(подпись) Голубков Е.И.
(Фамилия И.О.)

Дубовцев А.В.
ЗАМ. ДИРЕКТОРА
ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПО ДОВЕРЕННОСТИ
от 03.07.2012 г.
номер 66ДД1278342





ЭКСПЛУАТАЦИЯ
к поэтажному плану здания, (литера А),
расположенного в г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25

Назначение зданий и помещений	Формула поиска по зданию	Формула поиска по зданию	Планы по изымаемым объектам		
			в том числе:	общественное питание	административные
218	A 1 107	Ход	19,4	19,4	3,62
219		Техническое помещение	1,7	1,7	
220		Гардероб	5,1	5,1	
		Гардероб	1,4	1,4	
Итого по 1 этажу:			27,6	27,6	
A 2 163		Зал	111,0	111,0	3,62
164		Горячий цех с холодным участком	44,0	44,0	
165		Гардероб персонала	4,8		4,8



Документ
к поэтажному плану здания, (литер А),
расположенного в г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25

Наименование помещений	Формата поэтажного плана по внутреннему общему расположению	Планы по внутреннему общему					
		№ этажа	Входные двери	Горловка	Секционная	Общественные помещения	Аварийно-спасательные
166	Мосчная столовой и кухонной посуды	11,4	11,4				
167	Лестница	18,3				18,3	
221	Мосчная уборочного инвентаря	1,0	1,0				
222	Душ для персонала			1,3	1,3		
223	Склад сухой с холодильными камерами			14,3		14,3	
224	Кабинет				8,7	8,7	
225	Заготовочный цех				12,1	12,1	
226	С/у мужской					2,3	2,3



Контрольно-измерительные приборы
к погодному плану здания (Сектора А),
расположенного в г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25

Наименование местей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему сбоку	Планы-по внутреннему фонту			
		в том числе:	общественное пользование	жилые	административное
227	Туалет для персонала	2,2		2,2	
228	Служебский	2,3		2,3	
229	Коридор	17,3	17,3		
230	Склад швейной		8,2		8,2
231	Коридор		6,3		6,3
Итого по зданию:		Итого по 2 этажу:	265,5	56,1	31,0
			119,7	119,7	36,2
				63,8	22,5
Итого по зданию:		293,1	56,1	31,0	31,0

Примечание: По данным технической инвентаризации на 01.07.2013г. установлено изменение конфигурации помещений 1 и 2 этажа. Сведения о видах разрешительных документов на данные изменения в Свердловском филиале ФГУП "Ростехинвентаризация-федеральная 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.



Прошу проверить
с приложенными и
скреплено памятью
на 2 листах



ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Екатеринбург

«10» 02 2017

Негосударственный некоммерческий 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 Аины 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», в 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 системами 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. Арендаемая 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 «Арендаемая площадь». Арендаемая 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 разрешенному использованию Помещения за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, или действий, совершаемых 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 таким, 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 администрации 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 наружки Помещения допускается только с согласия Арендодателя по утвержденным 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 и времени необходимо 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 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 срывах и нарушениях целостности пломб Арендатор обязан уведомить организации, предоставляющие коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные договорами на поставку коммунальных услуг.

2.1.20. Нести расходы, связанные с рекламой Помещения.

3. Платежи и расчёты по Договору

3.1. За аренду Помещения Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату, исчисляемую исходя из Арендованной 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 расчётым, Арендодатель обязан предоставить Арендатору счёт на оплату арендной платы.

Арендатор обязан до 25-го числа месяца, следующего за расчётым, произвести оплату.

3.5. Оплата осуществляется в безналличной форме путём перечисления денежных средств на расчёты 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, предусмотрном 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 арендаемого 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 отдельимые 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:

- Портфельный 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 4070181010000000070
«Газпромбанк (Акционерное общество), г.

Москва
к/с 3010181020000000823
БИК 044613523

Ф.И.О. Зверев Ю.А.
Должность: Президент

Арендатор
ООО «Феста»

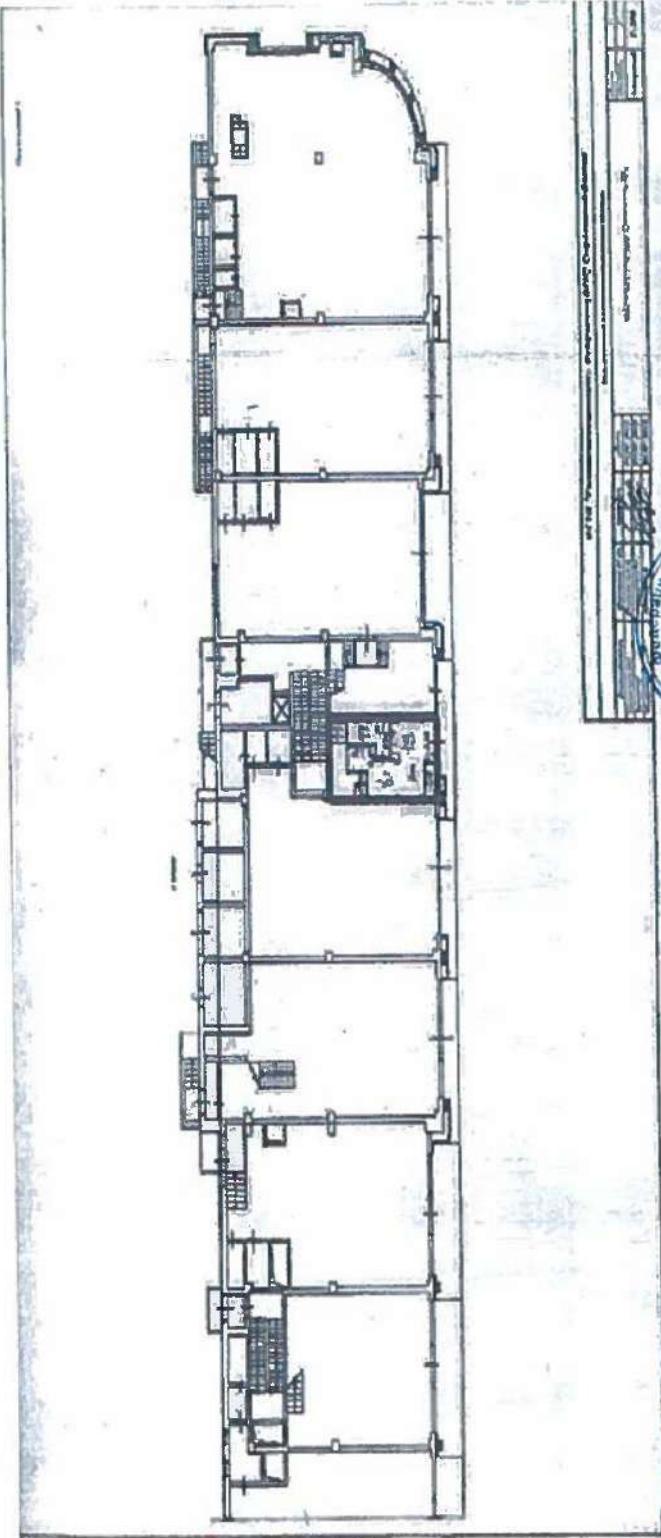
620014, Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107
ОГРН 1126686021153
ИНН/КПП 6686017662/ 667101001
р/с 40702810200120000192
Филиал Уральский АО КБ
«АГРОПРОМКРЫМБАНК», г. Екатеринбург
к/с 3010181020000000995
БИК 04525710

Ф.И.О. Манерова А.М.
Должность: Управляющий - ИП



Приложение № 1
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 5/к от « 10 » октября

Политкий план сдаваемого в аренду Помещения
1 этаж



Арендатор:
ООД «Фестан»
ГРН 6866019563
112068801162

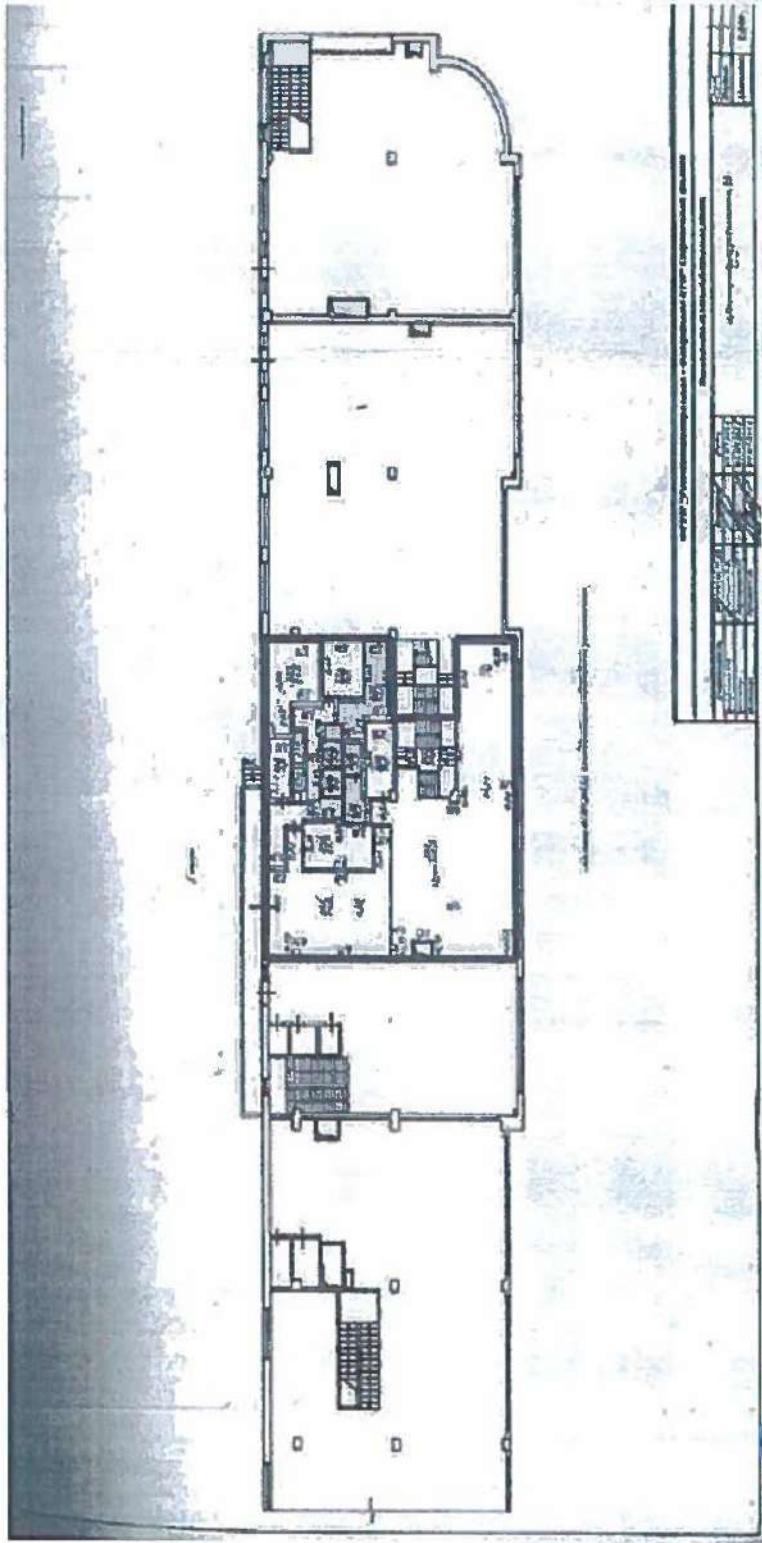
Арендодатель:
ИПФ «Архитектурный центр» (АО)
ГРН 114179900152

Зверев Ю.А.

/ Матерова А.М.



**Полтажный план сдаваемого в аренду помещения
2 этаж**



Арендодатель
НПФ «Профessionалплюс» (АО)

/Зверев Ю.А.



Арендатор
ООО «Фонд капремонта г. Екатеринбурга
и областного бюджета»
/ Маннерова А.М.



Приложение № 2
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 014 от « 10 » 06 2017

Акт приёма-передачи Помещения

г. Екатеринбург

« 10 » 06 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, в Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемое «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	
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 218-220, этаж 1	Нежилое	
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 163-167, этаж 2	Нежилое	293, 1 кв.м.
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)

105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 4070181010000000070
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г.
Москва
к/с 3010181020000000823
БИК 044525823



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
«АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург
к/с 30101810700000000995
БИК 044525710



Ф.И.О.: Манерова А.Феста»
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 настояще 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



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 настояще 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



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НEDВИЖИМОГО 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

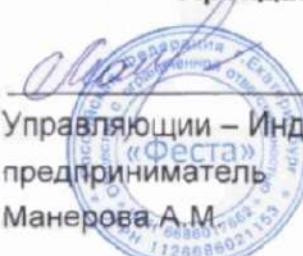
Арендодатель:

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 настояще 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 счёту на оплату арендной платы».

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. 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:



Зверев Ю.А.

От Арендатора:



Манерова А.М.



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 Аины 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 настояще 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.
М.П.

От Арендатора:

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 настояще
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:

М.П.

Зверев Ю.А.

От Арендатора:

М.П.

Манерова А.М.





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

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО) ЗВЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ ПРЕЗИДЕНТ	Не требуется для подписания	40501D00CD1F236AC66020F1634 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 09:09 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. № ИСХ202512165
от 16.12.2025

**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 30 ноября 2025 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) составляет 205 281 272,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 30.11.2025
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	50 421 061,00
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	6 231 816,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	39 930 873,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	3 291 222,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастров. № 72:23:0216003:5674	27 020 472,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастров. № 72:23:0216003:5679	6 300 010,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастров. № 72:23:0216003:5677	5 326 021,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж (852,9 кв.м.) кадастров. № 86:10:0101212:1200	24 420 734,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастров. № 86:10:0101212:1201	21 015 984,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастров. № 86:10:0101212:1202	21 323 079,00
Итого	205 281 272,00



Расчетная остаточная стоимость имущества на 30.11.2025 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 30.11.2025 (в балансе не начисляется)	Расчетная Остаточная стоимость на 30.11.2025 (первоначальная стоимость минус расчетная амортизация)
1	2	3	4 (2 - 3)
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	58 200 913,22	15 261 924,64	42 938 988,58
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	1 408 680,00	0,00	1 408 680,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	60 000 000,00	22 736 842,24	37 263 157,76
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	70 169,65	0,00	70 169,65
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	50 730 000,00	16 042 820,40	34 687 179,60
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	9 273 000,00	2 932 486,80	6 340 513,20
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	7 839 000,00	2 478 999,63	5 360 000,37
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	34 217 710,90	12 259 101,40	21 958 609,50
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	30 141 594,83	10 798 760,55	19 342 834,28
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	30 655 121,27	10 982 740,11	19 672 381,16
итого	282 536 189,87	93 493 675,77	189 042 514,10

С уважением,
Президент

Зверев Ю.А.



Исполнитель: Кулумбетова А.В.
Тел.: +7 (495) 775-0712 доб. 78 524
Эл. почта: kulumbetova@npfprof.ru



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
№ 4-210 от 30.04.1999 г.
Рег. номер Горкомзема
№ 1864-н от 09.06.1999 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2025 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, Приказа МУГИСО от 18.12.2024 № 9872

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
Коэффициент увеличения на 2025 г.:	1.0450

Площадь земельного участка, м ²	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 2025 г.	1 703,10	10.01.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1703,10$
Февраль 2025 г.	1 538,28	10.02.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 28 / 365 = 1538,28$
Март 2025 г.	1 703,10	10.03.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1703,10$
Апрель 2025 г.	1 648,16	10.04.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 30 / 365 = 1648,16$
Май 2025 г.	1 703,10	10.05.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1703,10$
Июнь 2025 г.	1 648,16	10.06.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 30 / 365 = 1648,16$
Июль 2025 г.	1 703,10	10.07.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1703,10$
Август 2025 г.	1 703,10	10.08.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1703,10$
Сентябрь 2025 г.	1 648,16	10.09.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 30 / 365 = 1648,16$
Октябрь 2025 г.	1 703,10	10.10.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1703,10$
Ноябрь 2025 г.	1 648,16	10.11.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 30 / 365 = 1648,16$
Декабрь 2025 г.	1 703,10	10.12.2025	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1703,10$
ИТОГО	20 052,62		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 20052,62 руб.

(Двадцать тысяч пятьдесят два рубля 62 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 0310064300000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 5661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000078449814

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель директора Департамента землепользования

Исполнитель Б.В.Кукоба

Тел. +7(343) 22-72



Н.В. Волкова

Вход. № ВХ202501103
10.01.2025



НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г.Екатеринбург, Ленинский район
Адрес з/у: ул. Радищева 27
Адрес арендатора: пер. Просазирин, 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.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2025 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, Приказа МУГИСО от 18.12.2024 № 9872

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
Коэффициент увеличения на 2025 г.:	1.0450

Площадь земельного участка, м ²	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 2025 г.	5 237,11	10.01.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 31/365 = 5237.11$
Февраль 2025 г.	4 730,29	10.02.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 28/365 = 4730.29$
Март 2025 г.	5 237,11	10.03.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 31/365 = 5237.11$
Апрель 2025 г.	5 068,17	10.04.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 30/365 = 5068.17$
Май 2025 г.	5 237,11	10.05.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 31/365 = 5237.11$
Июнь 2025 г.	5 068,17	10.06.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 30/365 = 5068.17$
Июль 2025 г.	5 237,11	10.07.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 31/365 = 5237.11$
Август 2025 г.	5 237,11	10.08.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 31/365 = 5237.11$
Сентябрь 2025 г.	5 068,17	10.09.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 30/365 = 5068.17$
Октябрь 2025 г.	5 237,11	10.10.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 31/365 = 5237.11$
Ноябрь 2025 г.	5 068,17	10.11.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 30/365 = 5068.17$
Декабрь 2025 г.	5 237,11	10.12.2025	$15378.49 * 0.069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 50.44 * 31/365 = 5237.11$
ИТОГО	61 662,74		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 61662,74 руб.

(Шестьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят два рубля 74 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 03100643000000015200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г.Екатеринбург. БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000078449711

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель директора Департамента землепользования

Исполнитель В.В.Кукоба Е.В.Кукоба



Н.В. Волкова

М.П.

10.01.2025
№ ВХ20251104



НПФ "Профессиональный" (АО)
 ИНН: 7701109908
 г.Екатеринбург, Ленинский район
 Адрес з/у: нечетная сторона ул. Радищева, на участке от улицы Хохрякова до Сакко и Ванцетти
 Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,
 вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
 г. Москва, 107045
 Лицевой счет: 114103

Приложение № 1
 к договору аренды земли
 № 4-1112 от 27.06.2008 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2025 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, Приказа МУГИСО от 18.12.2024 № 9872

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0401033:0035
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	16 466,99
Коэффициент увеличения на 2023 г.:	1.0550
Коэффициент увеличения на 2024 г.:	1.0450
Коэффициент увеличения на 2025 г.:	1.0450

Площадь земельного участка, м ²	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	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2025 г.	937,23	10.01.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 31 / 365 = 937,23$
Февраль 2025 г.	846,53	10.02.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 28 / 365 = 846,53$
Март 2025 г.	937,23	10.03.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 31 / 365 = 937,23$
Апрель 2025 г.	906,99	10.04.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 30 / 365 = 906,99$
Май 2025 г.	937,23	10.05.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 31 / 365 = 937,23$
Июнь 2025 г.	906,99	10.06.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 30 / 365 = 906,99$
Июль 2025 г.	937,23	10.07.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 31 / 365 = 937,23$
Август 2025 г.	937,23	10.08.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 31 / 365 = 937,23$
Сентябрь 2025 г.	906,99	10.09.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 30 / 365 = 906,99$
Октябрь 2025 г.	937,23	10.10.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 31 / 365 = 937,23$
Ноябрь 2025 г.	906,99	10.11.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 30 / 365 = 906,99$
Декабрь 2025 г.	937,23	10.12.2025	$16466,99 * 0,069 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 8,43 * 31 / 365 = 937,23$
ИТОГО	11 035,10		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 11035,1 руб.

(Однинадцать тысяч тридцать пять рублей 10 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 031792931800000078449619

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель директора Департамента землепользования

Исполнитель Е.В.Кукоба

Тел: +7(341) 32-72



Н.В. Волкова

Вход. № BX202501105
10.01.2025



НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г.Екатеринбург, Ленинский район
Адрес з/у: ул. Радищева (ул. Радищева, 25)
Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045
Лицевой счет: 58568

Приложение № 1
к договору аренды земли
№ Т-380 от 16.06.2015 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2025 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, Приказа МУГИСО от 18.12.2024 № 9872

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
Коэффициент увеличения на 2025 г.:	1.0450

Площадь земельного участка, м ²	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 2025 г.	5,06	10.01.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 31/365 = 5.06$
Февраль 2025 г.	4,57	10.02.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 28/365 = 4.57$
Март 2025 г.	5,06	10.03.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 31/365 = 5.06$
Апрель 2025 г.	4,89	10.04.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 30/365 = 4.89$
Май 2025 г.	5,06	10.05.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 31/365 = 5.06$
Июнь 2025 г.	4,89	10.06.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 30/365 = 4.89$
Июль 2025 г.	5,06	10.07.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 31/365 = 5.06$
Август 2025 г.	5,06	10.08.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 31/365 = 5.06$
Сентябрь 2025 г.	4,89	10.09.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 30/365 = 4.89$
Октябрь 2025 г.	5,06	10.10.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 31/365 = 5.06$
Ноябрь 2025 г.	4,89	10.11.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 30/365 = 4.89$
Декабрь 2025 г.	5,06	10.12.2025	$1167,46 * 0.0013 * 1.0550 * 1.0450 * 1.0450 * 34.04 * 31/365 = 5.06$
ИТОГО	59,55		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 59.55 руб.

(Пятьдесят девять рублей 55 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 031792931800000078449917

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель директора Департамента землепользования

Исполнитель В.В.Кукоба Е.В.Кукоба

Тел.: 304-34-72



Н.В. Волкова

10.01.2025
№ ВХ20250106





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

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	 Автономная некоммерческая организация "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА" Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Полыгалова Оксана Анатольевна Доверитель: АНО "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА" ТПП РФ	 d7407f80-782f-4d9b-9105-acfba8a9ae0f с 01.01.2025 00:00 по 31.12.2027 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	01A7F1CC0019B2638E4FDE6A3 2D49DA664 с 30.10.2024 15:16 по 30.01.2026 15:16 GMT+03:00	25.12.2025 15:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа