



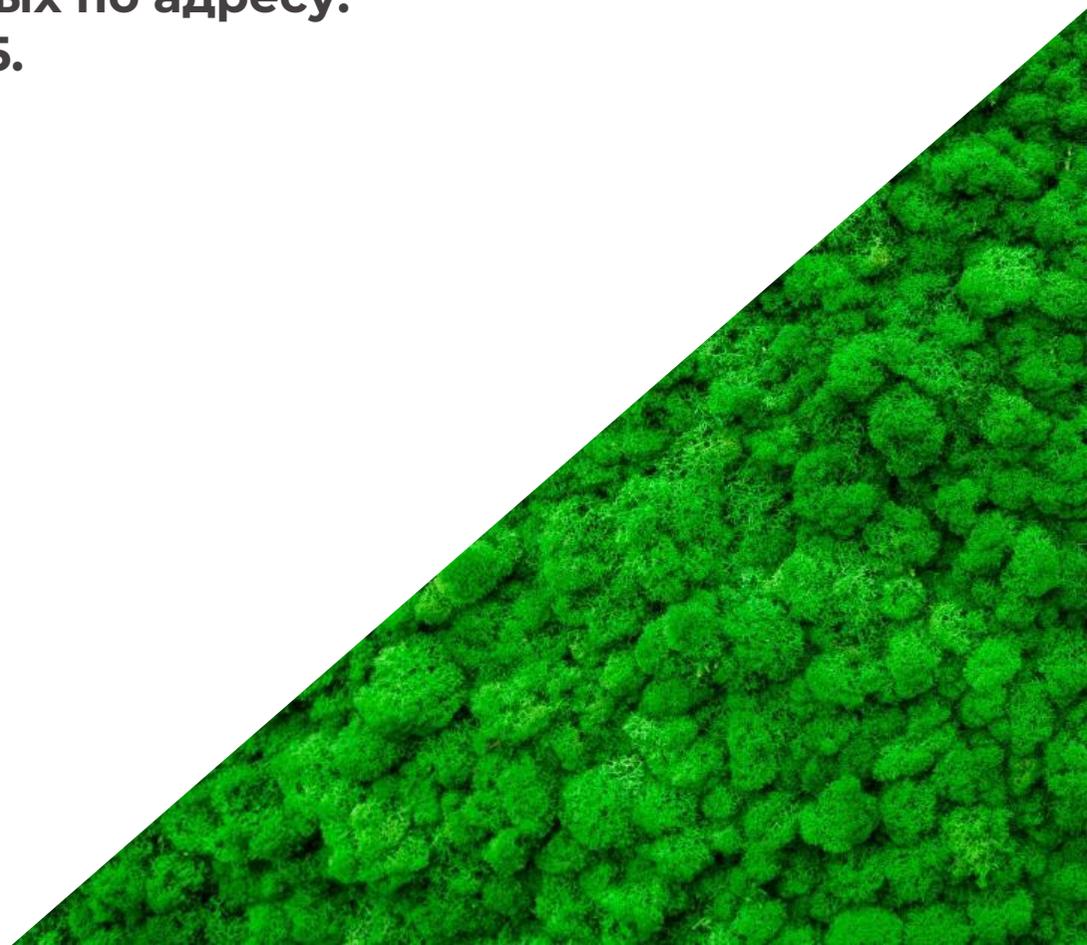
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

**Оценка справедливой (рыночной) стоимости
нежилого помещения и ассоциированных с ним
земельных участков, расположенных по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.**

№ TAS-2022-00241/4-E

Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года





ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская
Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года

Звереву Юрию Александровичу

Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

**Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения и
ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.**

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Б1 – Консалт» (далее «Исполнитель», «компания Б1», «Б1», «компания») компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:1313), расположенное в здании по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:16), 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:18), 2931/96785 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 124 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:1725) и 2931/94895 долей в праве аренды на три земельных участка площадью 508 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:3), 1 633 кв. м (кадастровый номер 6:41:0401033:21), 273 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:35) (далее «Объект оценки», «Объект»).

Наша оценка основана на преобладающих экономических, рыночных и других условиях на Дату оценки. Такие условия могут существенно меняться за относительно короткие промежутки времени. Возникновение в начале 2020 года и продолжение пандемии COVID-19, а также продолжающийся конфликт в Украине с конца февраля 2022 года («События») привели к существенной волатильности и спаду на мировых рынках публичных акций, что привело к значительной неопределенности в мировой экономике как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе. Потенциальные последствия, включая глобальный, региональный или другой экономический спад, становятся все более неопределенными, их трудно оценить и в настоящее время невозможно оценить качественно или количественно. Возникающая в результате неопределенность на финансовых и экономических рынках может оказать существенное неблагоприятное влияние на справедливую стоимость. Чтобы учесть повышенные экономические риски и растущую обеспокоенность инвестиционного сообщества, связанную с этими Событиями, которые существовали на Дату оценки, в нашем анализе мы учли надбавки к ставкам дисконтирования и капитализации и другие корректировки. Любые ссылки на воздействие этих Событий в Отчете не должны интерпретироваться как полный комментарий или как точная оценка полного потенциального воздействия этих Событий. Признавая эти факторы, мы считаем, что выводы и мнения, к которым мы пришли, могут быть более подвержены изменениям, чем обычно. Учитывая ограничения Отчета, Получатели должны самостоятельно определить, повлияет ли неопределенность развития этих Событий на какие-либо деловые решения.



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Цель оценки и ограничения использования Отчета

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте www.npfprof.ru/info в силу указания ЦБ РФ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Характер и объем услуг

Оценка была проведена в соответствии с действующими на момент подписания Отчета об оценке федеральными стандартами оценки. Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:

«...наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ▶ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ▶ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ▶ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ▶ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ▶ платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.

Оценка была проведена по состоянию на 15 ноября 2022 года.

В ходе работы были рассмотрены предоставленные нам материалы относительно местоположения, физических характеристик, правового режима и обременений, связанных с оцениваемыми правами на Объект оценки, а также проведен необходимый анализ соответствующих сегментов рынка недвижимости Екатеринбурга.



ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская
Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

Результаты и выводы

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой подробное изложение собранной информации, методических и рыночных обоснований и анализа, проведенного в процессе оценки для выработки заключения о стоимости.

Наша работа является консультационной по природе, мы не брали на себя обязательств по предоставлению каких-либо рекомендаций по характеру организации и методам ведения коммерческой деятельности, связанной с Объектом оценки.

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 ноября 2022 года составила:

53 000 000 (Пятьдесят три миллиона) рублей, без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.



**ООО «Б1 – Консалт»
Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская
Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.
- ▶ По данным публичной кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35). По данным Заказчика, на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 оформлена общедолевая собственность. На участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 Заказчик планирует оформить общедолевую собственность, сделка по приобретению находится в процессе обсуждения. На участки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35 оформлены договоры аренды, заключенные между администрацией города Екатеринбург и ООО «Проект-консалтинг». Кроме того, на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка, оформлен договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, заключенный с Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области. По запросу Заказчика оценка проводится в допущении, что участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 уже приобретен в собственность Заказчика. Оценка выполнена в предположении сохранения такого положения вещей.

Ниже приведено распределение справедливой (рыночной) стоимости между оцениваемым помещением и долей в праве собственности на ассоциированные с ним земельные участки:

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	50 849 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 166 000
2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).	985 000
Итого	53 000 000



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Настоящее заключение предназначено для использования исключительно в вышеизложенных целях и с обязательным учетом указанного в Отчете определения оцениваемой стоимости, а также условий, допущений и ограничений, содержащихся в данном Отчете.

Мы высоко ценим возможность быть полезными Вам и благодарим Вас за предоставленную возможность оказать услуги по оценке.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



Содержание

Общая часть

Методология
оценки

Расчет
справедливой
(рыночной)
СТОИМОСТИ

Приложения

1
Стр. 9

2
Стр. 25

3
Стр. 31

4
Стр. 67

1

Общая часть



1. Общая часть

Аббревиатуры

Принятые обозначения

Заказчик

Исполнитель, компания Б1, Б1

Дата оценки

Справочник ABN-Group

Справочник Лейфера

СРКД 18/2-2022Н

Аббревиатуры

АО

БИК

бул.

в т. ч.

ВВП

ВШЭ, НИУ ВШЭ

ВЭБ

г.

ГПЗУ

ЕГРН

ИНН

ИПЦ

кв.

кв. м

км

корп.

КПП

м

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

ООО «Б1 – Консалт»

15 ноября 2022 года

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, 2022

«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости №18 по состоянию на 01.07.2022 (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года), под ред. Попова А.А.

акционерное общество

банковский идентификационный код

бульвар

в том числе

внутренний валовой продукт

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Государственная корпорация развития (ВЭБ.РФ)

город/год (в зависимости от контекста)

градостроительный план земельного участка

единый государственный реестр недвижимости

идентификационный номер налогоплательщика

индекс потребительских цен

квартал

квадратный метр

километр

корпус

код причины постановки на учёт

метр

1. Общая часть

Аббревиатуры

Аббревиатуры (продолжение)

м.	метро	РФ	Российская Федерация
мкр-н	микрорайон	см.	смотри
млн	миллион	стр.	строение
МЭР	Министерство экономического развития Российской Федерации	США	Соединенные Штаты Америки
НДС	налог на добавленную стоимость	т.д.	так далее
НПФ	негосударственный пенсионный фонд	т.п.	тому подобное
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	тыс.	тысячи
ООО	общество с ограниченной ответственностью	ул.	улица
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета	УСН	упрощенная система налогообложения
ОСН	общая система налогообложения	ФЗ	федеральный закон
пер.	переулок	ФСО	Федеральный стандарт оценки
пр.	прочее	ЦБ	Центральный банк
просп.	проспект	ЦМАКП	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	ш.	шоссе
руб.	рубли	шт.	штука

1. Общая часть

Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются ее личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Также Заказчиком предоставлены фотографии Объекта оценки по состоянию на январь 2021 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Анастасии Шороховой и Варвары Семеновой.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Исполнитель	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
Независимость Исполнителя	<p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом анализа, а также независимость Оценщика, которые будут проводить стоимостной анализ по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте анализа;▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта анализа;▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения стоимостного анализа объекта анализа, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении стоимостного анализа объекта анализа.
Балансовая стоимость Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 30.10.2022 составляет 45 052 631,35 руб., месячная амортизация составляет 210 526,32 руб. Остаточная балансовая стоимость на 15.11.2022 составляет таким образом 44 947 368,19 руб.

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2022-00122-2022/4-E
Дата отчета – 30 ноября 2022 года
Срок проведения оценки – октябрь-ноябрь 2022 года.

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ Объект – нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 и ассоциированные с ним земельные участки.
- ▶ Оцениваемые права на Объект – право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки.

Цель оценки Предполагаемое использование результатов 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.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.

Специальные допущения оценки

Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб., без НДС

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	64 128 000 руб.*	47 586 000 руб.	53 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 36 266 987 руб.

Ниже приведено распределение стоимости между оцениваемым помещением, 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м и 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	50 849 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 166 000
2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).	985 000
Итого	53 000 000

1. Общая часть

Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и ассоциированные с ним земельные участки.
	Характеристика оцениваемого объекта представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».
Оцениваемые права	Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки
Обладатель оцениваемых прав:	НПФ «Профессиональный» (АО).
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.
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:</p> <p>«...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</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 с чьей-либо стороны не было;- платеж за объект оценки выражен в денежной форме». <p>Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.</p>
Дата оценки	15 ноября 2022 года.
Срок проведения оценки	Октябрь-ноябрь 2022 года.
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Основания для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – №TAS-2022-00241/4-Е, дата отчета – 30 ноября 2022 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года.
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2022 года по 31 мая 2023 года на сумму 2 000 000 000 руб.
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – 20 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года.

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом №724158;
НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации

Опыт работы в оценке – 18 лет.

Должность – директор.

Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета.

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2013 г., диплом №107704 0000719.

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка расчетов, проверка Отчета.

3. *Шорохова Анастасия Владимировна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2020 г., диплом №107704 0176356.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Должность – консультант.

Принимаемое участие – проведение расчетов по оценке, анализ рынка, написание отдельных частей Отчета.

4. *Семенова Варвара Алексеевна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2019 г. – настоящее время.

Опыт работы в оценке – менее года.

Должность – стажер.

Принимаемое участие – уточнение информации, написание отдельных частей Отчета.

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

1. Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта.
На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
4. Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
5. Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам (за исключением указанных в отчете выше).
Использование Отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий Отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании Б1, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
6. Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
7. Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
8. Заявление о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

9. В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
 10. Ни компания Б1, ни кто-либо из лиц, подписавших этот Отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
 11. При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории Объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т.д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
 12. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.
-

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Дополнительные допущения

1. Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
2. Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
3. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
4. Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
5. Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
6. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
7. При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 68-70 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Специальные допущения

1. По данным публичной кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35). По данным Заказчика, на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 оформлена общедолевая собственность. На участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 Заказчик планирует оформить общедолевую собственность, сделка по приобретению находится в процессе обсуждения. По запросу Заказчика оценка проводится в допущении, что участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 уже приобретен в собственность Заказчика. На участки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35 оформлены договора аренды, заключенные между администрацией города Екатеринбург и ООО «Проект-консалтинг». Кроме того, на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка, оформлен договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, заключенный с Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области. Оценка выполнена в предположении сохранения такого положения вещей.

1. Общая часть

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

1. Общая часть

Общие понятия оценки

- ▶ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- ▶ При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ▶ При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- ▶ Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ▶ Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
- ▶ При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
- ▶ При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- ▶ При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2

Методология оценки



2. Методология оценки

Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Согласно Федеральному стандарту оценки №7, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611, «наиболее эффективное использование объекта недвижимости представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

- ▶ Критерий юридической допустимости обуславливает рассмотрение только тех из возможных вариантов использования участка или здания, которые разрешены законодательными и иными нормативными актами органов государственной власти, регламентирующими зональные градостроительные ограничения, возможные виды предпринимательской деятельности, ограничения, связанные с положениями об охране памятников истории и культуры, природоохранным законодательством;
- ▶ Критерий физической возможности обуславливает рассмотрение только физически возможных способов застройки земельного участка и/или использования объекта недвижимости;
- ▶ Критерий финансовой оправданности ограничивает круг вариантов использования до приемлемых для владельца недвижимости с точки зрения получения дохода.

Для вывода о наиболее эффективном использовании Объекта мы анализировали имеющуюся информацию по проекту с точки зрения этих трех базовых критериев. Вывод о наиболее эффективном использовании представлен в соответствующем разделе Отчета.



2. Методология оценки

Методология оценки

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, в соответствии с которым осведомленный покупатель не заплатит за оцениваемый объект цену, превышающую расходы на создание аналогичного объекта, а для объектов недвижимости – величину расходов по приобретению свободного земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного исследуемому с точки зрения коммерческого использования.

Стоимость объекта определяется на основе затрат на воспроизведение точной копии данного объекта в первоначальном виде (стоимость воспроизводства) или затрат на строительство объекта, эквивалентного данному по своим функциональным характеристикам (стоимость замещения). Для определения стоимости объекта из стоимости воспроизводства (или стоимости замещения) вычитается накопленный износ (физический, функциональный и внешний), и к результату прибавляется стоимость участка, который оценивается как незастроенный.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж при расчете рыночной стоимости объектов недвижимого имущества основан на анализе цен продажи и предложения объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Для объектов цены продажи и предложения объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости, корректируются на отличия в характеристиках между аналогами и оцениваемым объектом, таких как условия и время осуществления сделки, местоположение, функциональные характеристики и состав объекта, и другие параметры. Применение сравнительного подхода является обоснованным при наличии активного рынка продавцов и покупателей недвижимости и достоверных данных о сделках.

В практике оценки используются три подхода:

- ▶ **Затратный;**
- ▶ **Сравнительный;**
- ▶ **Доходный.**

Данные подходы используются при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества. Однако в каждом конкретном случае выбираются те методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить указанный вид стоимости.

Выбранная методология, используемая для оценки Объекта, указана в соответствующей части Отчета.

2. Методология оценки

Методология оценки

Доходный подход

Доходный подход к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества базируется на предположении, что стоимость, в частности, объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет владельцу в течение определенного периода времени, а также рисками, связанными с его получением.

Базовый алгоритм доходного подхода в применении к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в общем случае состоит из следующих этапов:

- ▶ Анализ потенциального валового дохода от владения и эксплуатации объекта недвижимости (поступления дохода от аренды/ продажи недвижимости);
- ▶ Анализ действительного валового дохода, рассчитываемого как разность потенциального валового дохода и возможных потерь от неполной загрузки площадей, пригодных для сдачи в аренду, недополучения арендных платежей и прочее;
- ▶ Анализ операционных расходов, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости;
- ▶ Расчет чистого операционного дохода как разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.

В случае с постоянной или равномерно изменяющейся во времени величиной чистого операционного дохода применяют метод прямой капитализации, по которому рыночная стоимость объекта рассчитывается по формуле, приведенной справа.

В тех случаях, когда динамика будущих денежных доходов нестабильна или неравномерна, используют метод дисконтирования денежных потоков, основанный на приведении разновременных затрат и финансовых результатов деятельности к Дате анализа с использованием ставки дисконтирования, или требуемой нормы доходности на капиталовложения со сравнимым риском.

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

$$MV = \frac{I}{k},$$

где:

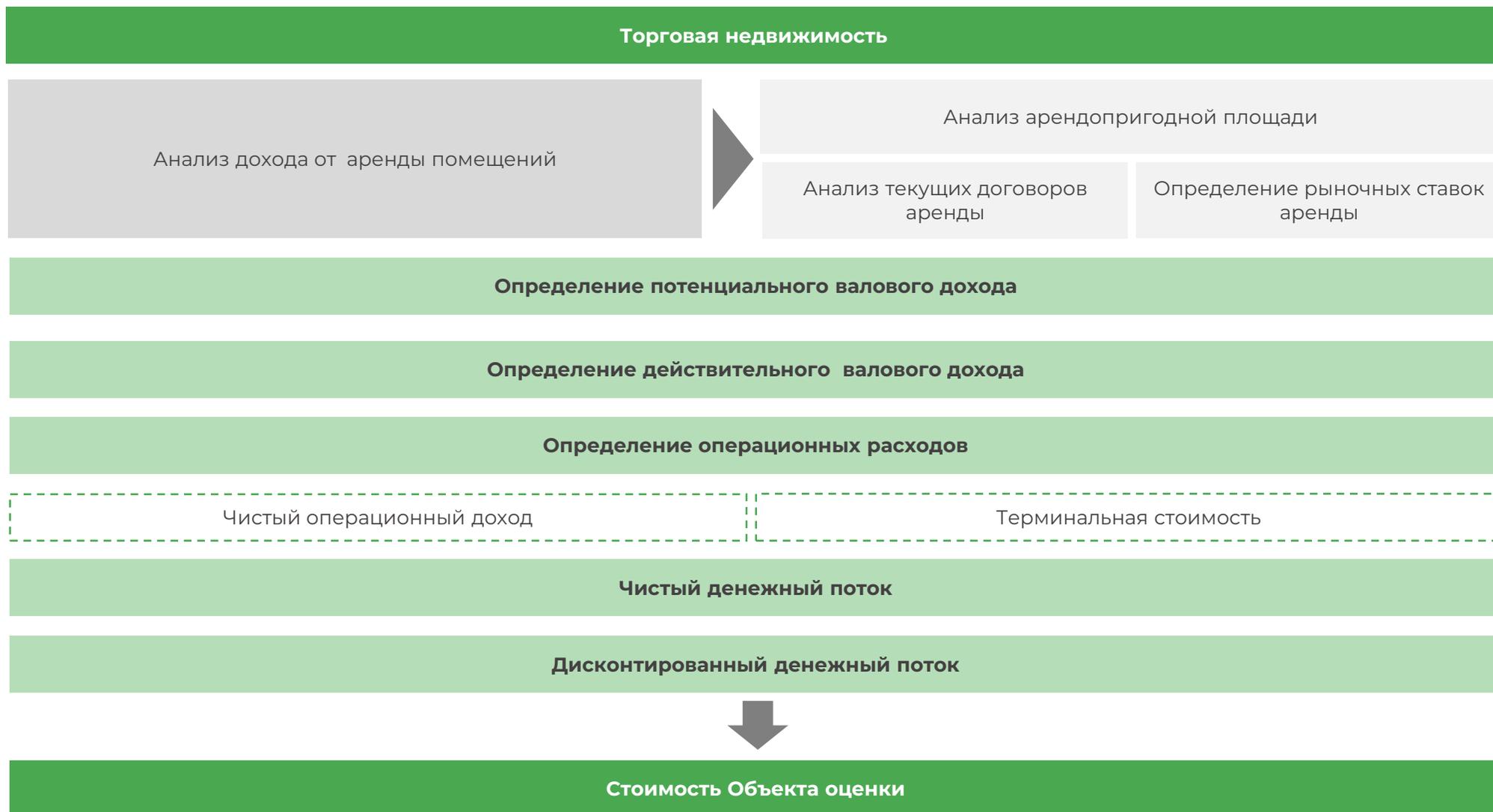
I – чистый операционный доход;

k – ставка капитализации, отражающая рыночную норму прибыли на капиталовложения сопоставимого риска.

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

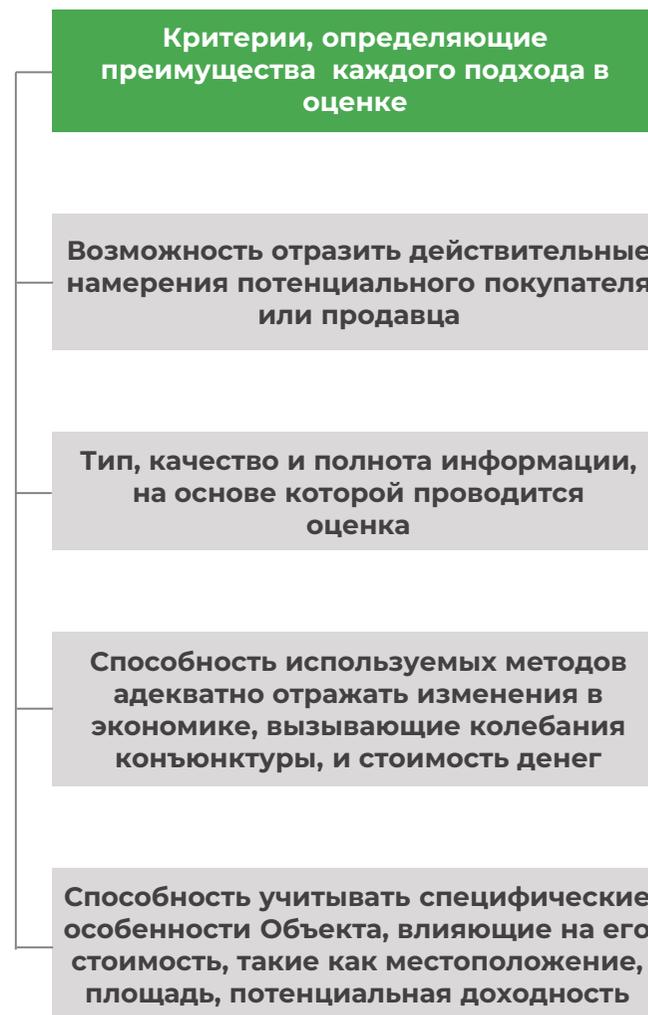
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости. Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением подходов:

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного;
- ▶ других.

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости».

Согласование результатов

Заключительным шагом в процессе оценки является согласование результатов, полученных с использованием различных подходов. В ходе данной оценки рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемого Объекта и рынка в целом. Преимущества каждого подхода в оценке Объекта определяются по критериям, приведенным справа. В итоге формируется заключительный вывод о величине рыночной стоимости Объекта как субъективное экспертное мнение на основе всех доступных объективных данных.



3

**Расчет справедливой (рыночной)
стоимости**



3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и ассоциированные с ним земельные участки. Нежилое помещение расположено на первом и втором этажах здания. Оцениваемые права представлены в таблице ниже:

Объект недвижимости	Вид права	Подтверждающий документ
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:1313	Собственность	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2022-184460541 от 18.10.2022
Земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:16	Общая долевая собственность (доля в праве - 29310/952200)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2022-184458275 от 18.10.2022
Земельный участок общей площадью 1 008 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:18	Общая долевая собственность (доля в праве - 2931/94895)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2022-184473256 от 18.10.2022
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:21		Договор № 4-609 от 10.09.2004, ДС №1 от 12.09.2007, соглашение о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007, ДС № 2 от 23.07.2008, ДС № 3 от 15.12.2011, соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 508 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:3	Аренда (доля в праве - 2931/94895)	Договор № 4-210 от 30.04.1999, Соглашение о перераспределении долей от 17.12.2008, ДП № 1 от 23.07.2008, ДС №2 от 04.10.2010, ДС №3 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 273 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:35		Договор № 4-1112 от 27.06.2008, ДС №1 от 04.10.2010, ДС № 2 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:1725	Аренда (доля в праве - 2931/96785)	Договор аренды №Т-380 от 16 июня 2015 г, приложение №1 от 16.06.2015 и приложение №2 от 02.02.2017

Источник: данные Заказчика

Также Заказчиком предоставлены следующие технические документы по помещению:

- ▶ Кадастровый паспорт №66/301/13-475741 от 17.10.2013.
- ▶ Технический паспорт от 15.07.2013.

По данным публичной кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35). По данным Заказчика, на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 оформлена общедолевая собственность. На участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 Заказчик планирует оформить общедолевую собственность, сделка по приобретению находится в процессе обсуждения. Оценка проводится в допущении, что участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 уже приобретен в собственность Заказчика.

На участки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35 оформлены договоры аренды, заключенные между администрацией города Екатеринбург и ООО «Проект-консалтинг. 23 июня 2021 года были подписаны соглашения о перераспределении долей к договорам аренды. Кроме того, на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка, оформлен договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, заключенный с Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области. Оценка выполнена в предположении сохранения такого положения вещей.

По данным выписки из ЕГРН, обременением прав собственности на нежилое помещение является договор аренды объекта недвижимости от 10.02.2017 с дополнительными соглашениями от 13.12.2018 (срок аренды до 31.12.2030), от 27.04.2020 и от 23.12.2020, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста».

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Конструктивные особенности

Нежилое помещение расположено на первом и втором этажах трехэтажного здания 2012 года постройки общей площадью 9 754,9 кв. м.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

- ▶ центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжение, канализация;
- ▶ пожарная сигнализация.

Помещения в здании, в том числе оцениваемое, оборудованы большими витринными окнами как на первом, так и на втором этажах. В здании есть более десяти отдельных входов, позволяющих сдавать в аренду или продавать помещения независимо друг от друга.

Текущее использование

На Дату оценки оцениваемое помещение сдано в аренду итальянскому ресторану Castorka, в нем выполнена высококачественная отделка. По данным Заказчика, помещение было сдано в аренду с полностью установленным новым ресторанным оборудованием (по данным Заказчика, расходы на отделку и оборудование составили более 170 000 руб./кв. м, без НДС). Проанализировав конструктивные особенности и состояние помещения, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к высококачественным торговым помещениям формата стрит-ритейл.

Основные показатели

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	293,1
<i>Площадь 1-го этажа, кв. м</i>	<i>27,6</i>
<i>Площадь 2-го этажа, кв. м</i>	<i>265,5</i>
Текущее использование	Ресторан
Отделка	Высококачественная

Источник: данные Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Фотографии Объекта оценки, предоставленные Заказчиком по состоянию на январь 2021 года, приведены ниже. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.



Вид с ул. Радищева



Вход в ресторан



Первый этаж



Второй этаж



Кухня



Подсобные помещения

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Факторы, определяющие стоимость Объекта, обуславливаются как характеристиками его местоположения, физическими и функциональными характеристиками с позиций указанного использования, так и рыночной ситуацией на соответствующем сегменте рынка недвижимости г. Екатеринбурга.

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение в трехэтажном здании.

По данным сайта Росреестр, здание, в котором расположен Объект оценки, было построено в 2012 году. Здание расположено на первой линии оживленной улицы с высокими транспортными и пешеходными потоками. Помещения в здании, в том числе оцениваемое, оборудованы большими витринными окнами как на первом, так и на втором этажах. В здании есть более десяти отдельных входов, позволяющих сдавать в аренду или продавать помещения независимо друг от друга.

Помещения здания преимущественно используются и/или сдаются в аренду в качестве торговых помещений. В здании расположены рестораны (On bar, Lounge bar 25 и пр.) и магазины (Villeroiy&Boch, Gant, Stefano Ricci, La Galerie и пр.) ценового сегмента преимущественно выше среднего.

Таким образом, проведенный нами анализ местоположения, пешеходной и транспортной доступности, видимости Объекта, технических характеристик нежилых помещений, анализ рынка торговой недвижимости Екатеринбурга, а также анализ правоустанавливающей документации позволяет определить, что текущее использование Объекта в качестве торгового помещения соответствует наиболее эффективному использованию.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Вариант использования	Критерии наиболее эффективного использования		
	Юридическая допустимость	Физическая возможность	Финансовая оправданность
Торговое	✓	✓	✓
Офисное	✓	✗	Не применимо
Производственно-складское	✗	✗	Не применимо
Жилое	✗	✗	Не применимо

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять затратный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, так как оцениваемое торговое помещение относится к категории доходной недвижимости, сдается в аренду и генерирует денежные потоки. Затратный подход по своему определению наиболее применим к тем объектам недвижимости, для которых нет рынка, то есть которые редко встречаются на нём в роли объекта для инвестиций, и не применяется к коммерческой недвижимости, так как не отражает логику потенциального покупателя

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

Мы сочли возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, так как на текущем рынке возможен подбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом по таким главным ценообразующим факторам, как расположение, размер, конструктивные особенности, состояние и состав помещений. В рамках данного подхода мы применяли корректировку на обременение в виде договора долгосрочной аренды.

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

Предполагая нестабильность дохода от эксплуатации Объекта, мы прогнозируем неравномерный денежный поток. В силу этой причины, предполагая изменение дохода от эксплуатации после окончания договора аренды 31.12.2030, для определения справедливой (рыночной) стоимости Объекта, по нашему мнению, целесообразно применять метод дисконтированных денежных потоков.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Доходный подход

Оценка справедливой (рыночной) стоимости Объекта основана на анализе доходов и расходов, которые может приносить данный Объект при его эксплуатации.

Для определения справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки мы применили метод дисконтированных денежных потоков.

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 15 ноября 2022 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый период – 45 дней);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

Доходная часть денежного потока формируется поступлениями от аренды помещения. Потенциальный арендный доход от оцениваемого помещения определяется в предположении полной загруженности, без учета потерь от невыплат арендной платы.

По данным Заказчика, на Дату оценки оцениваемое помещение сдано одному арендатору в долгосрочную аренду. Детали долгосрочного договора представлены в таблице справа. Согласно условиям договора аренды и агентского договора №1/P25 от 10.02.2017 эксплуатационные и коммунальные расходы возмещаются арендатором в полной мере сверх арендной платы.

Согласно дополнительному соглашению от 23.12.2020 к договору аренды от 10.02.2017, размер арендной платы за помещение с 01.01.2022 составляет 786 070 руб./месяц с учетом НДС или 26 819 руб./кв. м/год без учета НДС. Условиями данного дополнительного соглашения также предусматривается ежегодная индексация размера арендной платы на 6% годовых.

Макроэкономические предположения

Показатель	ноя - дек 2022*	2023	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	1,5%	6,1%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%

Источник: ЦБ РФ, данные международных аналитических агентств.

*С учетом фактической инфляции за январь – 14 октября 2022 г., которая составила 10,49%

Данные долгосрочного договора

Показатель	Значение
Реквизиты	б/н от 10.02.2017
Арендатор	ООО «Феста»
Арендуемая площадь, кв. м	293,1
Срок действия договора аренды	10.02.2017 – 31.12.2030
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	26 819*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2022	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 23.12.2020

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

По результатам проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Екатеринбурга (Приложение 2), а также ниже в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночная ставка аренды для помещения составляет 8 500 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей. Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно превышает рыночную ставку аренды.

Согласно п. 4 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора обуславливается необходимостью выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 89 млн руб.

Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночной ставки аренды. Кроме того, по данным Заказчика, помещение было сдано в аренду с выполненной качественной отделкой и полностью установленным новым ресторанным оборудованием (по данным Заказчика расходы составили более 170 000 руб./кв. м, без НДС). То есть помимо выплаты неустойки, арендатору необходимо будет понести затраты на отделку нового помещения, закупку и установку нового оборудования, и затраты на аренду нового помещения, соответственно.

Таким образом, проведя анализ условий досрочного расторжения долгосрочного договора аренды, мы пришли к выводу, что несмотря на существенную разницу ставки аренды по действующему договору и рыночной ставки аренды, для арендатора экономически более выгодно продолжать арендовать помещения по текущему договору, чем расторгнуть договор с уплатой неустойки и арендовать другое помещение по рыночной ставке аренды, выполнив в нем отделку.

Исходя из этого мы полагаем, что риск неисполнения арендатором обязательств по договору аренды не является существенным, и договор аренды должен быть учтен при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

В расчете мы использовали ставку аренды по существующему договору аренды до конца срока его действия с последующим переходом на рыночную ставку аренды. То есть договор аренды заканчивается в декабре 2030 года, а терминальная стоимость рассчитывалась на основании денежного потока в постпрогнозном периоде, сформированного на рыночных условиях.

Мы прогнозировали денежные потоки в рублях, так как рынок аренды объектов стрит-ритейла по состоянию на Дату оценки характеризуется рублевым ценообразованием (цены всех объектов-аналогов номинированы в рублях).

В соответствии с определенным НЭИ, мы предполагаем сдачу оцениваемого помещения целиком.

Для расчета рыночной ставки аренды торгового помещения на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж. В качестве объектов-аналогов для расчета ставки аренды были выбраны предложения помещений, сдаваемых в аренду, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки.

По всем объектам-аналогам мы уточнили по телефону у брокеров или собственников информацию, указанную в объявлениях относительно коммерческих условий, технических и функциональных характеристик помещений, поскольку информация, размещенная в интернете часто не актуальна. В связи с этим информация, используемая в расчетах может отличаться от указанной в приложенных копиях объявлений. При этом по каждому объекту-аналогу указан контакт брокера/собственника, у которого мы уточняли информацию.

В рамках данной оценки мы определили рыночную ставку аренды в рублях за 1 кв. м, с учетом эксплуатационных расходов, без НДС и коммунальных расходов, что соответствует рыночной практике для сопоставимых торговых помещений.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Как правило на региональном рынке коммерческой недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки.

Исходя из того, что для большинства участников рынка НДС, включенный в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		ekb.cian.ru/rent/commercial/ekb.cian.ru/rent/commercial/277463312/	ekb.cian.ru/rent/commercial/2740073	cian.ru/rent/commercial/278311461	ekb.cian.ru/rent/commercial/276985294/
Телефон		+7 (902) 502-67-44	+7 (963) 854-97-17	+7 (902) 502-67-44	+7 (902) 871-66-22
Ставка аренды, руб./кв. м/год		12 000	12 000	10 800	11 112
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка		0	0	0	0
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка		12 000	12 000	10 800	11 112
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка		11 040	11 040	9 936	10 223
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		11 040	11 040	9 936	10 223
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Радищева, д. 25 м. «Геологическая» 6 минут пешком	ул. Малышева, д. 15 м. «Площадь 1905 года» 11 минут пешком	ул. Шейнкмана, д. 90 м. «Геологическая» 11 минут пешком	ул. Малышева, д. 15 м. «Площадь 1905 года» 11 минут пешком	ул. Хохрякова, д. 74 м. «Геологическая» 6 минут пешком
Корректировка		0%	5%	0%	5%
Общая площадь, кв. м	293,1	229,8	110,0	458,4	270,0
Корректировка		-4%	-15%	8%	-1%
Доля помещений 1 этажа	9%	100%	100%	100%	100%
Доля помещений 2 этажа	91%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-3%	-3%	-3%	-3%
Наличие витринных окон	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-7%	-13%	5%	1%
Скорректированная ставка		10 322	9 612	10 397	10 304
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка		10 322	9 612	10 397	10 304
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные расходы, без учета коммунальных расходов	с НДС, округленно	10 200			
	без НДС	8 500			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

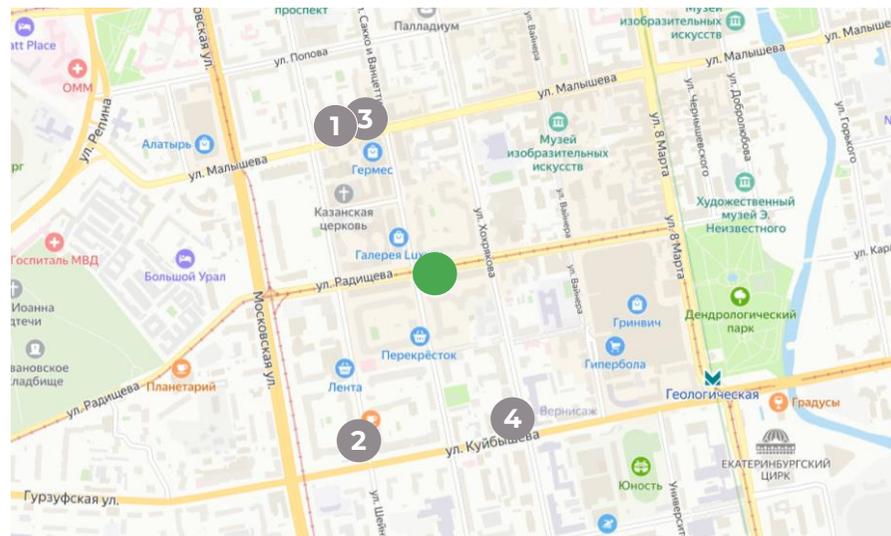
Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы. Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для торговых помещений с учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей. Используемые для расчета аналоги предлагаются в аренду по ставкам включающим эксплуатационные расходы и не включающим коммунальные платежи. Таким образом, корректировка к ним не применялась.

Корректировка на тип цены (сделка/предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%-10%. Значение корректировки для всех аналогов было определено на уровне -8%, что соответствует середине диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 413): 4,3-11,7%.

Корректировка на дату сделки/предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в ноябре 2022 года, оценка проводится на дату 15 ноября 2022 года. Таким образом, корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, видимости торгового помещения, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов аналогов представлена справа. Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице справа. Аналоги 1 и 3 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась. Аналоги 2 и 4 расположены на улицах с более низкими пешеходными потоками, чем у Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка в размере 5%.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- Объект оценки
- 1** ул. Малышева, д. 15
- 2** ул. Шейнкмана, д. 90
- 3** ул. Малышева, д. 15
- 4** ул. Хохрякова, д. 74

Фактор	Диапазон корректировок, %
Объект-аналог более удален от центра города, район непосредственного расположения аналога можно охарактеризовать как менее престижный, чем у анализируемого Объекта оценки.	6%....10%
Объект-аналог и Объект оценки расположены в одном и том же или равнозначном округе/районе, но аналог более удален от центра города и/или находится в окружении менее престижной застройки.	1%....5%
Сопоставимая удаленность от центра города, сопоставимая престижность района.	0%
Объект-аналог и Объект оценки расположены в одном и том же или равнозначном округе/районе, но аналог менее удален от центра города и/или находится в окружении более престижной застройки	-5%.....-1%
Объект-аналог расположен ближе к центру города, район непосредственного расположения аналога можно охарактеризовать как более престижный, чем у анализируемого Объекта оценки	-6%.... -10%

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды Объекта оценки и объектов-аналогов, связанных с различием масштабов сделок. Практика показывает, что для объектов недвижимости, затраты на сделку по которым требуют выплаты большей суммы, ставка аренды в расчете на 1 кв. м реализуемой площади обычно ниже, что является проявлением так называемых оптовых скидок или поправок на масштаб. Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 292). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах-миллионниках): $Y = 1,6656x \wedge (-0,163)$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ставкой аренды, x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта и его ставкой аренды

Y_a – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его ставкой аренды.

Корректировка на структуру площадей. Поскольку мы анализировали ставки аренды объектов аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещений, расположенных на втором этаже и в подвале, ставки на которые, как правило, различаются. Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

$$K_{э} = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2}{Da_1 + Da_2 * k_2} * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{э}$ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1-м и 2-м этаже;

Do_1, Do_2 – доля помещений Объекта оценки, расположенных на первом и втором этажах;

Da_1, Da_2 – доля помещений аналога, расположенных на первом и втором этажах;

k_2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений.

Значение коэффициента для 2-го этажа определено по данным Справочника Лейфера (корректировка на тип площади для городов-миллионников (стр. 336)).

Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (k)
1 этаж	1
2 этаж	0,97

Источник: Справочник Лейфера, стр. 336

Корректировка на наличие витринных окон. Наличие витринных окон является важным фактором для объектов торговой недвижимости, так как выполняет роль дополнительных рекламных площадей. Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются наличием витринных окон, в связи с чем данная корректировка не применялась.

Корректировка на наличие отдельного входа. Объект оценки и все объекты-аналоги характеризуется наличием отдельного входа, поэтому корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на отделку и состояние помещений. Корректировка на физическое состояние помещений не применялась, так как в сегменте высококласной торговой недвижимости арендаторы, как правило, выполняют отделку исходя из требований по стилю и оформлению торгового зала конкретного арендатора.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на страницах выше). Учитывая События, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2023 года составит 0%. С 2024 года и далее среднерыночный рост принят на уровне прогнозного ИПЦ.

Расчет действительного валового дохода от аренды

Действительный валовой доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки и возможной неуплаты арендных платежей.

После окончания долгосрочного договора аренды, оцениваемое помещение предполагается пересдать также единым блоком. Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 5% для учета возможных потерь при смене арендаторов после окончания договора аренды.

Расчет чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход представляет собой действительный валовой доход за вычетом операционных расходов, необходимых для постоянного поддержания объекта недвижимости в надлежащем состоянии, которые могут меняться в соответствии с рыночными условиями.

Операционные расходы. Получение доходов сопряжено с необходимостью нести операционные расходы, обусловленные земельными платежами, налогом на имущество, эксплуатационными расходами, страховыми платежами и фондом капитальных затрат.

Эксплуатационные расходы. По состоянию на Дату оценки Заказчиком был предоставлен бюджет затрат на 2022 год. Эксплуатационные расходы определены на уровне прогнозного бюджета затрат на 2022 год по данным Заказчика и составили 1 430 руб./кв. м/год, без НДС, округленно. В таблице далее представлена разбивка эксплуатационных расходов по зданию. По данным Заказчика, расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%. Согласно условиям договора аренды и агентского договора №1/P25 от 10.02.2017 эксплуатационные и коммунальные расходы возмещаются арендатором в полной мере сверх арендной платы.

Типичной практикой для рынка торговой недвижимости г. Екатеринбурга является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов. Таким образом, мы предполагаем, что после окончания договора аренды арендодатель начнет нести эксплуатационные расходы.

Анализ сметы расходов за период январь-декабрь 2022 года показал, что около 77% расходов составляют расходы на заработную плату (статьи [1], [2], [8], [13], см. таблицу далее). В расчеты заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в части заработной платы в соответствии с темпами роста номинальной заработной платы согласно макроэкономическом опросу ЦБ РФ от октября 2022 года, остальная часть эксплуатационных расходов будет расти в соответствии с темпами роста рублевых цен (ИПЦ). Бюджет и индексация эксплуатационных расходов представлена далее.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Индексация эксплуатационных расходов по итогам года

Год	Доля в расходах	ноя-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027 и далее
Оплата труда	77%	0,0%	7,0%	6,4%	6,0%	5,1%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	23%	0,0%	6,8%	5,1%	4,3%	5,1%	4,0%
Средневзвешенный рост		0,00%*	6,95%	6,09%	5,62%	5,07%	4,00%

Источник: Оплата труда на 2022-2025 гг.: опрос ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты на 12-18 октября 2022 года);

Прочие эксплуатационные расходы: прогнозный ИПЦ по данным ЦБ РФ, данные международных аналитических агентств.

*Предполагается, что предоставленные Заказчиком прогнозные данные учитывают индексацию до конца 2022 года

Бюджет эксплуатационных затрат на здание целиком, 2022 год

№	Наименование статьи расходов, инженерной системы	Значение, руб. (без НДС)	Значение, руб./кв. м (без НДС)
1.	Вознаграждение УК «Логос»	1 200 008	4 094
2.	Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 524 693	5 202
3.	Система диспетчеризации	196 807	671
4.	Система электроснабжения	737 529	2 516
5.	Узлы учета энергоресурсов	5 000	17
6.	Водоснабжение, водоотведение	986 794	3 367
7.	Вентиляция, отопление	167 000	570
8.	Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 764 066	12 842
9.	Система ПОС и пожаротушения	415 000	1 416
10.	Озеленение двора	29 670	101
11.	Вывоз мусора	54 000	184
12.	Вывоз снега	350 000	1 194
13.	Обслуживание МОП и дворовой территории	3 152 966	10 757
Всего затрат на 2022 год		12 583 533	42 933

Источник: данные Клиента

Земельные платежи. По данным Росреестра здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35). По данным Заказчика, на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 оформлена общедолевая собственность. На участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 Заказчик планирует оформить общедолевою собственность, сделка по приобретению находится в процессе обсуждения. На участки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35 оформлены договора аренды, заключенные между администрацией города Екатеринбурга и ООО «Проект-консалтинг». 23 июня 2021 года были подписаны соглашения о перераспределении долей к договорам аренды. Оценка проводится в допущении, что участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 уже приобретен в собственность Заказчика. Кроме того, на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка, оформлен договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, заключенный с Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области. По состоянию на Дату оценки по данным Заказчика договоры аренды не были продлены, однако на основании ст. 621 ГК РФ в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Таким образом, земельные платежи определены на уровне фактических платежей. Расчет представлен в таблице далее.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

По данным Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области, очередная государственная кадастровая оценка земельных участков планировалась в 2022 году и должна была применяться с 01.01.2023. Принятый Госдумой 22.03.2022 и одобренный Советом Федерации 23.03.2022 №67-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» вводит мораторий на изменение кадастровой стоимости в 2023 году в случае ее увеличения по результатам новой кадастровой оценки.

По состоянию на Дату оценки опубликован отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных в Свердловской области, в котором содержится информация о новой кадастровой стоимости земельных участков,

входящих в состав Объекта оценки (Отчет № 1/2022/4 по состоянию на 01.01.2022, дата размещения 11.10.2022). Так как мораторий установлен только на увеличение кадастровой стоимости в 2023 году, с 01.01.2023 будет установлена новая кадастровая стоимость, которая ниже текущей. Таким образом, изменение кадастровой стоимости для участков, находящихся в собственности, в 2023 году составило -1,9%. После 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга.

Изменение кадастровой стоимости земельных участков в аренде составило -4,3%. В расчете мы учитываем, что арендная плата в соответствии с договорами аренды изменяется ежегодно с темпами роста рублевых цен (ИПЦ).

Расчет земельных платежей

№	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права	Доля в праве	Доля в праве, %	Кадастровая стоимость на Дату оценки, руб.	Ставка налога/арендной платы, % от кадастровой стоимости	Коэффициент увеличения		Земельный налог/арендная плата в 2022 г., руб./год	Кадастровая стоимость с 01.01.2023	Земельный налог/арендная плата в 2023 г., руб./год
								2021 г.	2022 г.			
1	66:41:0401033:16	1 240	Собственность	293100/952200	3,08%	19 591 479,20	1,5%			9 045,78	19 269 029,60	8 896,90
2	66:41:0401033:18	1 008		2931/94895	3,09%	16 154 460,00				7 484,39	15 787 054,08	7 314,17
3	66:41:0401033:21	1 633*		26 015 323,00				6,1% (для ЗУ под деловое управление)			60 628,60**	25 113 074,17
4	66:41:0401033:3	508*	Аренда	2931/94895	3,09%	8 472 510,36	7% (для ЗУ под объекты торговли)	1,037	1,040	19 745,17**	8 167 278,56	17 648,75
5	66:41:0401033:35	273*				4 869 383,61				9% (под общественное питание)	11 348,13**	4 495 488,27
6	66:41:0401033:1725	1 124	2931/96785	3,03%	1 476 194,16	6,6%			3 182,05	1 312 225,04	2 622,77	
Итого:										111 434,12		100 464,00

Источник: расчеты и предположения Исполнителя, данные и документы Заказчика.

*В составе общей площади выделены земельные участки со следующими ВРИ: деловое управление, объекты торговли, общественное питание.

**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 29.12.2021 №4806, приказа МУГИСО от 26.12.2020 №4365, приказа МУГИСО от 29.12.2020 №4406.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Налог на имущество

Согласно Закону Свердловской области от 27.11.2013 №35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций», налоговая база для административно-деловых центров, торговых центров (комплексы), общая площадь которых превышает 5 000 кв. м, и помещений в них определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленной выписки ЕГРН от 21.04.2022 кадастровая стоимость оцениваемого помещения составляет 18 058 601 руб. Соответственно, налог составляет 361 172 руб./год.

Последняя государственная кадастровая оценка ОКС в Екатеринбурге была проведена в 2019 году, то есть кадастровая стоимость определялась на 01.01.2019. В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» следующая государственная кадастровая оценка ОКС пройдет в 2023 году и будет применяться с 01.01.2024. С 01.01.2019 до Даты оценки наблюдалось снижение рынка (ставок аренды), однако мы не предполагаем снижение кадастровой стоимости, и в расчетах заложено предположение об отсутствии изменений кадастровой стоимости помещений в 2024 году ввиду существенной разницы между текущей кадастровой и рыночной стоимостями (без учета договора аренды).

После 2024 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) торговых помещений Екатеринбурга.

Страховые платежи

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования № 43912/919/500025/22 от 14.02.2022 и составила 30 250 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода, что соответствует ретроспективным данным.

Фонд капитальных затрат

В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.

Брокерская комиссия

После окончания текущего договора аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещения в аренду в размере 8,33% от годового арендного платежа (месячная арендная плата). Кроме того, мы учли аналогичную брокерскую комиссию при расчете терминальной стоимости, исходя из того, что средний срок договоров аренды для сопоставимых помещений составляет 5 лет.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расходы на продажу

Из денежного потока от продажи оцениваемой недвижимости в конце периода прогноза вычитается брокерская комиссия в размере 0,5% от суммы сделки (как правило, ставка брокерской комиссии является предметом переговоров и зависит от цены объекта). По данным открытых источников в международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru).

Выручка от продажи Объекта оценки в конце прогнозного периода (терминальная стоимость)

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогноznым периодом, на ставку капитализации.

Для определения ставки капитализации мы проанализировали доступные данные международных компаний-брокеров по ставкам капитализации для высококлассных торговых объектов в Москве (представлены в таблице далее). Мы считаем эти данные наиболее репрезентативными, так как сотрудники этих компаний участвуют в обсуждении и закрытии большинства крупных инвестиционных сделок по коммерческой недвижимости в России.

При этом мы исходили из того, что ставки капитализации для объектов в Москве отражают минимальный уровень доходности для инвестиций в сегмент торговой недвижимости для типичного рыночного инвестора, который обладает достаточной информацией о рынке недвижимости и уровне доходности альтернативных инвестиций.

Расчет терминальной стоимости

Показатель		Значение	Структура
Ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	[1]	11 624	рыночная ставка аренды (8 500 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,37)
Потенциальный валовой доход	[2]	3 356 790	[1] * площадь Объекта оценки (293,1)
Потери от недозагрузки	[3]	(170 353)	[2] * уровень недозагрузки (5%)
Действительный валовой доход	[4]	3 236 698	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	(1 216 203)	[6] + [7] + [8] + [9]
Эксплуатационные расходы	[6]	(632 777)	эксплуатационные расходы (1 430 руб./кв. м) * арендопригодная площадь (293,1 кв. м) * накопленный рост (1,51)
Земельные платежи	[7]	(137 198)	арендная плата в 2022 году (94 903,5) * накопленный рост ИПЦ (1,40) + земельный налог в 2022 году (16 530,2) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,18)
Расходы на страхование	[8]	(30 250)	По договору страхования № 43912/919/500025/22 от 14.02.2022 налог на имущество (361 172 руб.)
Налог на имущество	[9]	(415 978)	* накопленный рост кадастровой стоимости ОКС (1,15)
Чистый операционный доход	[10]	2 020 495	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(53 945)	(([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(34 067)	[2] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[13]	1 932 482	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	14 865 249	[13] / ставка капитализации (13%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(74 326)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		14 790 922	[13] + [14]

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

Ставка капитализации представляет собой соотношение между стоимостью объекта недвижимости и капитализируемым рыночным чистым годовым доходом от эксплуатации данного объекта недвижимости. Определение ставки капитализации возможно путем анализа цен сделок по продаже недвижимости и чистых операционных доходов, приносимых продаваемыми объектами.

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по г. Москве с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	10,0%	
Санкт-Петербург	10,75%	+ 0,75% к г. Москва*
Города-миллионники	11,0%	+ 1% к г. Москва

Источник: анализ Исполнителя, данные Colliers, Knight Frank, Cushman & Wakefield, CBRE, JLL. Разница между торговыми помещениями в Москве и Санкт-Петербурге по данным Colliers.

Таким образом, ставка капитализации для г. Екатеринбурга может быть определена на уровне 11%, что также подтверждается данными, приведенными в Справочнике Лейфера для регионов РФ (7,4%-15,2%). При этом данная ставка определена по состоянию на декабрь 2021 года (до Событий), в связи с чем она была увеличена на 3%. Размер поправки, связанной с Событиями, был определен на основе консультаций с ключевыми участниками рынка недвижимости (крупные брокерские и консалтинговые компании, банки). Таким образом, текущая ставка капитализации составила 14%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 13%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия ставок капитализации.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости. Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением подходов:

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного;
- ▶ других.

Согласно рекомендациям РОО, применение кумулятивного метода построения в условиях высокой неопределенности, которая имеет место быть на Дату оценки, является нежелательным.

Согласно исследованию Лейфера Л. А., математически формула ставки капитализации является модифицированной формулой ставки дисконтирования при количестве периодов, стремящемся к бесконечности. При этом разница между ставками капитализации и дисконтирования представляет собой средний прогнозный рост рынка в будущем:

$R = r - g$, где

R – ставка капитализации;
r – ставка дисконтирования;
g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

Среднегодовой рост рынка определен на уровне среднегеометрического роста рынка, используемого в рамках данной оценки (4%).

Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 18%.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Начало периода	15 ноя 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25
Конец периода	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25
Потенциальный валовой доход													
Потенциальный доход													
по действующим договорам	1 074 302	2 177 825	2 202 023	2 226 221	2 227 673	2 327 767	2 327 767	2 353 346	2 354 881	2 447 004	2 474 193	2 501 382	2 503 013
по новым договорам													
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	53 971	105 062	107 992	110 990	112 831	113 001	114 729	117 762	119 563	118 975	122 032	125 152	126 956
Итого, потенциальный валовой доход	1 128 273	2 282 887	2 310 015	2 337 211	2 340 504	2 440 768	2 442 495	2 471 109	2 474 444	2 565 979	2 596 224	2 626 533	2 629 969
Потери платежей													
Потери от недозагрузки													
Действительный валовой доход	1 128 273	2 282 887	2 310 015	2 337 211	2 340 504	2 440 768	2 442 495	2 471 109	2 474 444	2 565 979	2 596 224	2 626 533	2 629 969
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы	(53 971)	(105 062)	(107 992)	(110 990)	(112 831)	(113 001)	(114 729)	(117 762)	(119 563)	(118 975)	(122 032)	(125 152)	(126 956)
Земельные платежи	(14 349)	(24 768)	(25 043)	(25 318)	(25 318)	(26 185)	(26 185)	(26 472)	(26 472)	(27 185)	(27 487)	(27 789)	(27 789)
Расходы на страхование	(3 895)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 521)	(7 521)	(7 604)	(7 604)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)
Налог на имущество	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)
Итого, операционные расходы	(162 508)	(227 582)	(230 870)	(234 226)	(236 067)	(237 000)	(238 728)	(242 132)	(243 932)	(243 912)	(247 354)	(250 859)	(252 663)
Чистый операционный доход	965 765	2 055 305	2 079 145	2 102 985	2 104 437	2 203 768	2 203 768	2 228 977	2 230 512	2 322 067	2 348 871	2 375 675	2 377 306
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(3 183)	(6 228)	(6 228)	(6 228)	(6 228)	(6 228)	(6 316)	(6 406)	(6 496)	(6 588)	(6 678)	(6 768)	(6 860)
Итого, прочие расходы	(3 183)	(6 228)	(6 228)	(6 228)	(6 228)	(6 228)	(6 316)	(6 406)	(6 496)	(6 588)	(6 678)	(6 768)	(6 860)
Денежный поток до налогообложения	962 582	2 049 076	2 072 916	2 096 756	2 098 208	2 197 539	2 197 451	2 222 571	2 224 016	2 315 479	2 342 193	2 368 906	2 370 446
Фактор дисконтирования	0,9894	0,9592	0,9206	0,8832	0,8472	0,8128	0,7799	0,7482	0,7177	0,6887	0,6610	0,6342	0,6083
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, округленно, руб.	47 586 000												

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Начало периода	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28
Конец периода	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28
Потенциальный валовой доход												
Потенциальный доход												
по действующим договорам	2 593 824	2 622 644	2 651 465	2 653 194	2 749 453	2 780 003	2 810 552	2 812 385	2 938 752	2 938 752	2 971 046	2 972 983
по новым договорам												
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	125 742	128 720	131 754	133 393	131 779	134 556	137 375	138 729	138 194	139 556	142 480	143 884
Итого, потенциальный валовой доход	2 719 566	2 751 365	2 783 218	2 786 587	2 881 232	2 914 559	2 947 928	2 951 114	3 076 946	3 078 308	3 113 526	3 116 867
Потери платежей												
Потери от недозагрузки												
Действительный валовой доход	2 719 566	2 751 365	2 783 218	2 786 587	2 881 232	2 914 559	2 947 928	2 951 114	3 076 946	3 078 308	3 113 526	3 116 867
Операционные расходы												
Эксплуатационные расходы	(125 742)	(128 720)	(131 754)	(133 393)	(131 779)	(134 556)	(137 375)	(138 729)	(138 194)	(139 556)	(142 480)	(143 884)
Земельные платежи	(28 361)	(28 676)	(28 991)	(28 991)	(29 335)	(29 661)	(29 987)	(29 987)	(30 602)	(30 602)	(30 938)	(30 938)
Расходы на страхование	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 521)	(7 521)	(7 604)	(7 604)
Налог на имущество	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)
Итого, операционные расходы	(251 854)	(255 231)	(258 663)	(260 302)	(258 866)	(262 052)	(265 280)	(266 634)	(282 229)	(283 591)	(286 934)	(288 338)
Чистый операционный доход	2 467 711	2 496 134	2 524 556	2 526 285	2 622 366	2 652 507	2 682 648	2 684 481	2 794 717	2 794 717	2 826 592	2 828 529
Прочие расходы												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду												
Фонд капитальных затрат	(6 953)	(7 040)	(7 127)	(7 216)	(7 306)	(7 378)	(7 450)	(7 524)	(7 598)	(7 673)	(7 748)	(7 825)
Итого, прочие расходы	(6 953)	(7 040)	(7 127)	(7 216)	(7 306)	(7 378)	(7 450)	(7 524)	(7 598)	(7 673)	(7 748)	(7 825)
Денежный поток до налогообложения	2 460 758	2 489 094	2 517 429	2 519 069	2 615 060	2 645 129	2 675 197	2 676 957	2 787 119	2 787 044	2 818 843	2 820 705
Фактор дисконтирования	0,5837	0,5603	0,5375	0,5156	0,4947	0,4748	0,4556	0,4370	0,4192	0,4023	0,3859	0,3702

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Начало периода	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
Потенциальный валовой доход												
Потенциальный доход												
по действующим договорам	3 089 286	3 123 611	3 157 937	3 159 996	3 274 643	3 311 028	3 347 413	3 349 596				
по новым договорам									842 960	860 724	878 757	887 416
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	142 532	145 536	148 585	150 049	148 234	151 357	154 528	156 051				
Итого, потенциальный валовой доход	3 231 818	3 269 147	3 306 522	3 310 045	3 422 877	3 462 385	3 501 941	3 505 647	842 960	860 724	878 757	887 416
Потери платежей												
Потери от недозагрузки									(42 148)	(43 036)	(43 938)	(44 371)
Действительный валовой доход	3 231 818	3 269 147	3 306 522	3 310 045	3 422 877	3 462 385	3 501 941	3 505 647	800 812	817 688	834 819	843 045
Операционные расходы												
Эксплуатационные расходы	(142 532)	(145 536)	(148 585)	(150 049)	(148 234)	(151 357)	(154 528)	(156 051)	(154 163)	(157 412)	(160 710)	(162 293)
Земельные платежи	(31 403)	(31 752)	(32 101)	(32 101)	(32 499)	(32 860)	(33 221)	(33 221)	(34 366)	(34 748)	(35 130)	(35 130)
Расходы на страхование	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)
Налог на имущество	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)	(105 912)
Итого, операционные расходы	(287 306)	(290 741)	(294 222)	(295 686)	(294 103)	(297 671)	(301 286)	(302 809)	(301 900)	(305 613)	(309 376)	(310 959)
Чистый операционный доход	2 944 513	2 978 406	3 012 300	3 014 359	3 128 773	3 164 714	3 200 655	3 202 838	498 912	512 075	525 444	532 086
Прочие расходы												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду								(268 004)	(13 735)	(13 735)	(13 735)	(13 735)
Фонд капитальных затрат	(7 902)	(7 980)	(8 058)	(8 138)	(8 218)	(8 299)	(8 381)	(8 463)	(8 547)	(8 631)	(8 716)	(8 802)
Итого, прочие расходы	(7 902)	(7 980)	(8 058)	(8 138)	(8 218)	(8 299)	(8 381)	(276 467)				
Терминальная стоимость									15 222 169			
Брокерская комиссия за продажу									(76 111)			
Итого, доход от продажи Объекта												
Денежный поток до налогообложения	2 936 611	2 970 426	3 004 241	3 006 222	3 120 556	3 156 415	3 192 275	2 926 371	15 146 058			
Фактор дисконтирования	0,3552	0,3410	0,3271	0,3137	0,3011	0,2890	0,2772	0,2659	0,2604			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

47 586 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на анализе цен продаж и предложений объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Цены продаж и предложений объектов-аналогов корректируются на отличия в характеристиках между аналогами и оцениваемым объектом. Применение данного подхода обосновано при наличии активного рынка недвижимости и/или достоверных данных о сделках.

Мы проанализировали представленные в открытом доступе предложения о продаже торговых помещений по состоянию на Дату оценки.

В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по физическим, функциональным и техническим характеристикам помещения.

При анализе представленных на рынке предложений принимались во внимание следующие параметры:

- ▶ **Местоположение.** Объект оценки расположен на оживленной улице в центре Екатеринбурга, которая характеризуется интенсивными транспортными и пешеходными потоками. Для торговых помещений расположение является основным критерием. При подборе аналогов мы рассматривали помещения, расположенные на сопоставимых улицах.
- ▶ **Физические характеристики и функциональное назначение.** Для высококлассной торговой недвижимости наличие отдельного входа, а также витринных окон является обязательным условием. При подборе аналогов рассматривались помещения сопоставимого назначения, характеризующиеся наличием перечисленных параметров.

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости торгового помещения мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке г. Екатеринбург предложений о продаже торговых помещений, аналогичных оцениваемому. Применение данного метода в рамках сравнительного подхода является рыночной практикой при индивидуальной оценке зданий/помещений.

В таблице на следующей странице представлен расчет стоимости торгового помещения в рамках сравнительного подхода.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Расчет рыночной цены продажи торгового помещения

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		ekb.cian.ru/sale/commercial/26039367	ekb.cian.ru/sale/commercial/26662097	ekb.cian.ru/sale/commercial/27830859	avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_270_m_2525918887
Телефон		+7 (912) 040-24-05	+7 (982) 650-80-76	+7 (912) 692-82-45	+7 (902) 871-66-22
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		150 000	148 148	135 135	136 852
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		130 500	128 889	117 568	119 061
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		130 500	128 889	117 568	119 061
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Радищева, д. 25 м. «Геологическая» 6 минут пешком	ул. Малышева, д. 36 м. «Площадь 1905 года» 7 минут пешком	ул. Вайнера, д. 9а м. «Площадь 1905 года» 4 минуты пешком	ул. Вайнера, д. 19 м. «Геологическая» 5 минут пешком	ул. Хохрякова, д. 74 м. «Геологическая» 6 минут пешком
Корректировка		0%	-5%	-5%	5%
Общая площадь, кв. м	293,1	163,2	175,5	185,0	270,0
Корректировка		-7%	-7%	-6%	-1%
Доля помещений 1 этажа	9%	100%	12%	46%	100%
Доля помещений 2 этажа	91%	0%	88%	0%	0%
Доля помещений в подвале	0%	0%	0%	54%	0%
Корректировка		-9%	0%	9%	-9%
Наличие витрин	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да
Наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-16%	-11%	-3%	-6%
Скорректированная цена		109 852	114 110	114 087	112 465
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		109 852	114 110	114 087	112 465
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	112 600				
Стоимость Объекта (без учета обременения долгосрочным договором аренды), руб., с НДС	33 003 060				
В том числе справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, НДС не облагается*	1 166 000				
В том числе справедливая (рыночная) стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, НДС не облагается*	985 000				
Стоимость Объекта (без учета обременения долгосрочным договором аренды, руб., без НДС)	27 861 050				
Источник: расчеты и предположения Исполнителя					

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки.

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-15%. Значение корректировки для всех аналогов было определено на уровне -13% (ввиду неопределенности в российской экономике), что соответствует максимальному значению диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговой недвижимости и сходных типах объектов (стр. 413, активный рынок): 5-13%.

Корректировка на дату сделки/предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в ноябре 2022 года, оценка проводится на 15 ноября 2022 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений.

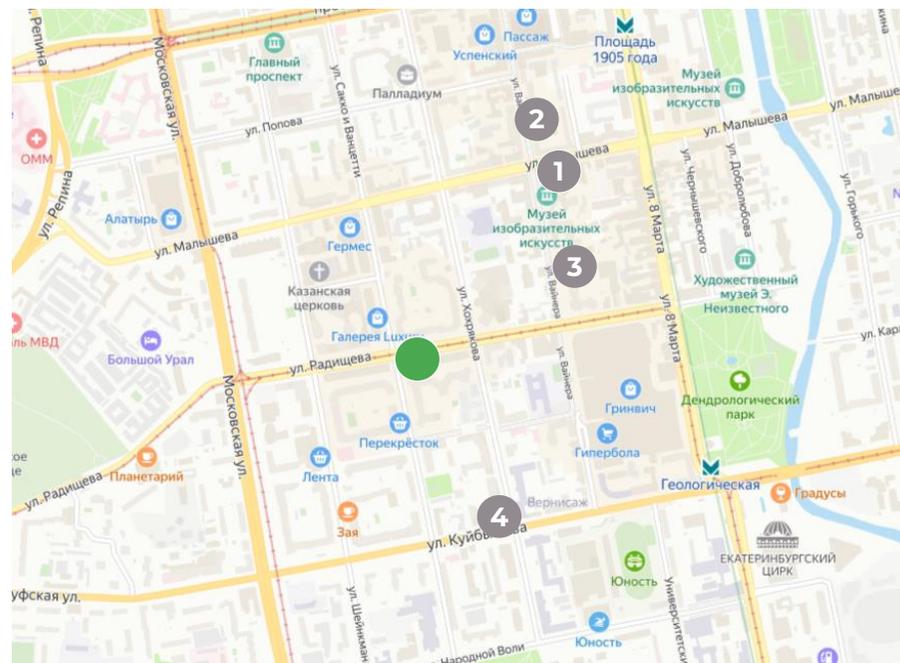
Аналог 1 имеет схожее с Объектом оценки расположение и транспортную доступность, в связи с чем к его цене корректировка не применялась. Аналоги 2, 3 находятся на главной пешеходной улице Екатеринбурга – ул. Вайнера, поэтому к его цене была применена понижающая корректировка в размере -5%. Аналог 4 расположен на улице с более низкими пешеходными потоками, чем у Объекта оценки, к нему применялась повышающая корректировка в размере 5%.

Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений.

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 290). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в городах-миллионниках):

$$Y=1,624x^{\wedge}(-0,132)$$

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- Объект оценки
- 1 ул. Малышева, д. 36
- 2 ул. Вайнера, д. 9а
- 3 ул. Малышева, д. 19
- 4 ул. Хохрякова, д. 74

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Корректировка на структуру площадей. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений. Значения коэффициентов приведены в таблице ниже.

Коэффициенты цен продаж на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (к)
1 этаж	1,0
2 этаж	0,9
подвал	0,7

Источник: Справочник Лейфера, стр. 336

Корректировка на наличие витринных окон. Корректировка по данному параметру не применялись, так как все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект оборудованы витринными окнами.

Корректировка на наличие отдельного входа. Корректировка по данному параметру не применялись, так как все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект имеют отдельный вход.

Корректировка на отделку и состояние помещений.

Корректировка на физическое состояние помещений не применялась, так как в сегменте высококлассной торговой недвижимости арендаторы, как правило, выполняют отделку исходя из требований по стилю и оформлению торгового зала конкретного арендатора.

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

Право собственности на Объект оценки обременено долгосрочным договором аренды с ООО «Феста». Оценка выполнена в предположении, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.

Для корректного учета обременения прав собственности мы применили корректировку на условия данного договора аренды.

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030).
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
4. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
5. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 18,0% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды представлен в таблице на следующей странице.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	ноя-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	0,00%	0,00%	5,78%	5,54%	5,07%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	1 086	8 500	8 682	9 176	9 668	10 119	10 523	10 944	11 382
Доход по договору, руб./кв. м	3 849	31 630	33 534	35 547	37 669	39 900	42 257	44 754	47 400
Разница	2 763	23 130	24 852	26 371	28 001	29 782	31 734	33 810	36 018
Фактор дисконтирования	0,9896	0,9032	0,7670	0,6510	0,5528	0,4694	0,3985	0,3382	0,2872
Дисконтированная разница	2 735	20 891	19 061	17 169	15 479	13 978	12 645	11 436	10 344
Разница всего, руб./кв. м	123 736								
Площадь, кв. м	293,1								
Корректировка, руб.	36 266 987								

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Расчет стоимости Объекта оценки

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Стоимость без учета обременения, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС
27 861 050	36 266 987	64 128 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

64 128 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Формирование заключения о величине стоимости – это процесс сопоставления и анализа заключений о стоимости, полученных в рамках использованных подходов и методов, а также анализ предположений и процедур этих подходов с целью формирования заключения о величине стоимости.

Данное заключение может быть представлено как в виде «точечной» оценки (конкретное значение), так и в виде интервальной оценки (интервал возможных значений стоимости). По нашему мнению, природу оцениваемой стоимости в большей степени отражает интервальная оценка, однако, поскольку в Техническом задании отсутствует требование определения интервала, а также учитывая цель оценки Объекта оценки, мы формулируем свое заключение в виде «точечной» оценки, основываясь на результатах сравнительного и доходного подходов.

Оценка выполнена в предположении, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.

Для согласования результатов примененных подходов и вывода рыночной стоимости Объекта оценки мы использовали метод анализа иерархий.

К числу наиболее значимых требований, предъявляемых к механизмам (подходам) формирования рыночной стоимости недвижимости могут быть отнесены следующие:

1. Критерий А: Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца;
2. Критерий Б: Тип, качество, обширность данных, на основе которых проведен анализ;
3. Критерий В: Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
4. Критерий Г: Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Расчет весов для результатов использованных подходов производится как с учетом уровня взаимной важности выделенных требований (критериев) к подходам расчета рыночной стоимости, так и с учетом того насколько для конкретного объекта использованные подходы соотносятся по степени адекватности этим критериям. Мы полагаем, что все перечисленные выше критерии равнозначны и оказывают одинаковое влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

В таблицах ниже приводится оценка влияния на стоимость Объекта оценки каждого из четырех выбранных критериев.

Критерий А: Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий Б: Тип, качество, обширность данных, на основе которых проведен анализ

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий В: Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий Г: Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	50,0%
Доходный	1,00	1,00	1,00	50,0%
Сумма			2,00	100,0%

* Расчет значения по графе III выполнен по формуле: $III = (I * II) \wedge (1/2)$

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Таким образом, веса, используемые для согласования стоимости, приведены в таблице ниже:

Подходы / критерии	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода, округленно
Вес критерия	25%	25%	25%	25%	
Сравнительный	25%	25%	25%	50%	30%
Доходный	75%	75%	75%	50%	70%
Сумма					100%

Проведенный анализ соответствует рекомендациям РОО: «в сложившихся условиях рекомендуется учитывать, что применяемые методы оценки стоимости требуют дополнительных корректировок на высокую неопределенность на внутреннем и внешнем рынках. Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода, или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка». Учитывая вышесказанное, сравнительному подходу присвоен меньший вес.

Согласование результатов

Подход	Стоимость Объекта, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	64 128 000	30%	53 000 000
Доходный	47 586 000	70%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки – нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и ассоциированными с ним земельными участками составляет по состоянию на Дату оценки, округленно, без НДС:

53 000 000 (Пятьдесят три миллиона) рублей.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость Объекта оценки должна быть распределена между помещением и земельными участками в общей долевой собственности.

Для определения справедливой (рыночной) стоимости 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:16 (ЗУ 1) и 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:18 (ЗУ 2) мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Екатеринбурга предложений о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому.

Применение данного метода в рамках сравнительного подхода является рыночной практикой при индивидуальной оценке земельных участков.

Мы проанализировали представленные в открытом доступе сделки и предложения о продаже земельных участков по состоянию на Дату оценки.

В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по своим характеристикам земельные участки.

При анализе представленных на рынке предложений принимались во внимание следующие параметры:

- ▶ Местоположение;
- ▶ Вид разрешенного использования (ВРИ);
- ▶ Площадь земельного участка;
- ▶ Возможность подключения коммуникаций;
- ▶ Конфигурация земельного участка.

В таблице на следующем слайде представлен расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

Расчет цены продажи 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16 (ЗУ 1) и 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18 (ЗУ 2)

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_u	domofond.ru/uchastokzemli-na-	ekb.cian.ru/sale/commercial/272
Телефон		chastki/uchastok_5_sot_promnaz	prodazhu-ekaterinburg-	981976/
Стоимость, руб./сот., НДС не облагается		nacheniya_1758676894	3403582227	
Тип цены (сделка/предложение)		7 (902) 871-66-22	+7 (958) 701-44-07	+7 (982) 701-69-05
Корректировка		2 961 759	4 073 320	5 523 256
Скорректированная цена		Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения/сделки	15.11.2022	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Корректировка		2 221 319	3 054 990	4 142 442
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Общая площадь ЗУ 1, сот.	1 линия	ул. Вайнера, д. 14	ул. Репина, д. 83	ул. Челюскинцев, д. 5 лит. 3
Общая площадь ЗУ 2, сот.		0%	32%	0%
Корректировка для ЗУ 1		2 линия	1 линия	1 линия
Корректировка для ЗУ 2		13%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	5,23	9,82	3,44
Корректировка	всех коммуникаций	-14%	-4%	-20%
Конфигурация	Прямоугольной формы	-11%	0%	-17%
Корректировка	Прямоугольной формы	0%	0%	0%
Наличие ГПЗУ	Прямоугольной формы	Да	Нет	Нет
Корректировка	Прямоугольной формы	-6%	0%	0%
ВРИ	Для размещения объектов розничной	Под здание конторского	Общественно-деловая зона	Под здание гаража
Корректировка	торговли/для строительства зданий	назначения	местного значения	
Совокупная корректировка для ЗУ 1	торгово-общественного назначения	0%	0%	0%
Совокупная корректировка для ЗУ 2		-8%	26%	-20%
Скорректированная цена для ЗУ 1		-5%	31%	-17%
Скорректированная цена для ЗУ 2		2 044 783	3 863 433	3 331 115
Наличие строений		2 118 071	4 001 906	3 450 508
Корректировка		Нет	Нет	Да
Скорректированная цена для ЗУ 1, руб./сот.		0	0	-78 488
Скорректированная цена для ЗУ 2, руб./сот.		2 044 783	3 863 433	3 252 627
Вес		2 118 071	4 001 906	3 372 020
Рыночная цена продажи ЗУ 1, руб./сот, НДС не облагается	3 053 600	33%	33%	33%
Справедливая (рыночная) стоимость ЗУ 1, руб., НДС не облагается	37 864 640			
Доля в праве	0,0308			
Справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:16, руб., НДС не облагается	1 166 000			
Рыночная цена продажи ЗУ 2, руб./сот, НДС не облагается	3 164 000			
Справедливая (рыночная) стоимость ЗУ 2, руб., НДС не облагается	31 893 120			
Доля в праве	0,0309			
Справедливая (рыночная) стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:18, руб., НДС не облагается	985 000			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

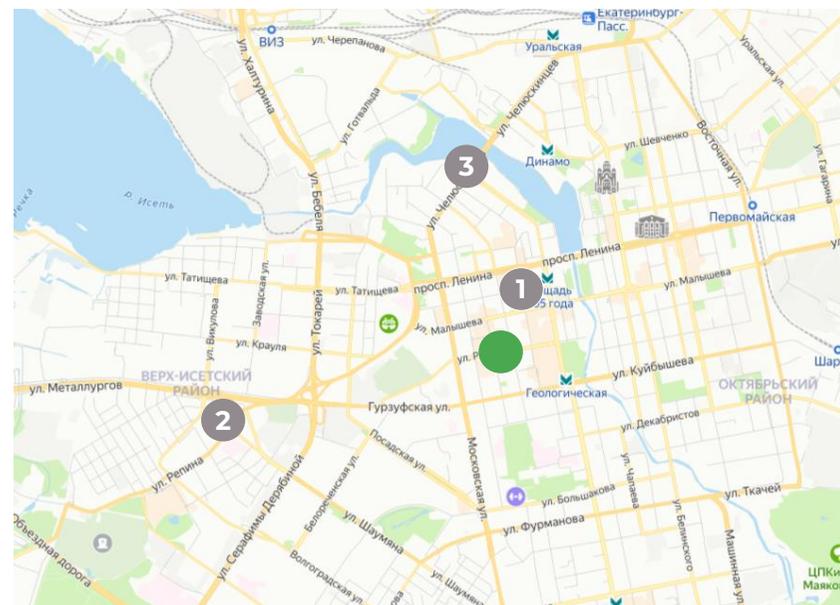
Корректировка на тип цены (сделка/предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам интервьюирования брокеров было выявлено, что рынок земельных участков Екатеринбурга недостаточно активен: сделок заключается мало, с существенным дисконтом к цене предложений. Корректировка на предложение может составлять около 15-25%.

Значение корректировки было определено на уровне 25%, что соответствует диапазону корректировки на предложение для торгово-офисного сегмента рынка земельных участков в Свердловской области, приведенного в СРКД 18/2-2022Н (доверительный интервал 13,4% - 26,9%).

Корректировка на дату сделки/предложения. Все аналоги присутствовали на рынке недвижимости в ноябре 2022 года, оценка проводится на 15 ноября 2022 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа. Аналоги 1 и 3 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их цене предложения не применялась. К аналогу 2 была применена корректировка в размере 32%, так как он находится дальше и расположен в зоне многоэтажной жилой застройки. Корректировка была определена на основе справочника Лейфера для земельных участков (стр. 248).

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- Объект оценки
- 1 ул. Вайнера, д. 14
- 2 ул. Репина, д. 83
- 3 ул. Челюскинцев, д. 5 лит. 3

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

Корректировка на линию расположение. Аналоги 2 и 3, как и оцениваемый участок, расположены на 1 линии, поэтому к ним корректировка не применялась. Аналог 1 расположен на 2 линии, внутри застройки и не просматривается с улицы, поэтому к нему была применена повышающая корректировка в размере 13%. Размер корректировки определен на основании диапазона коэффициентов отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии, представленного в справочнике Лейфера, «Земельные участки, часть 1» (табл. 105).

Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений. Размер корректировок также был определен согласно статистическим данным СтатРиэлт от 01.10.2022. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка для городов с населением более 1 млн человек): $Y=0,689x^{\wedge}(-0,17)$.

Корректировка на конфигурацию. Все объекты-аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым участком конфигурацию, поэтому корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на наличие ГПЗУ. По данным брокера, для Аналога 1 был получен ГПЗУ на административное здание, в связи с чем мы сочли возможным применить понижающую корректировку в размере 6%, что соответствует нижней границе интервала, приведенного в справочнике ABN-Group (стр. 20). По нашему мнению, диапазон корректировок для Московского региона, приведенный в справочнике, аналогичен диапазону для Свердловской области.

Корректировка на ВРИ. Все объекты аналоги имеют сопоставимый с оцениваемым участком вид разрешенного использования, поэтому корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на наличие строений. Корректировка на наличие строений (затраты на снос) была определена на основе расчетов команды проектного менеджмента компании Б1 и составила 270 000 рублей для всего участка площадью 3,44 сотки или 78 488 руб./сот.

Вывод о значении справедливой (рыночной) стоимости 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16, полученной в рамках сравнительного подхода

1 166 000 руб.

Значение справедливой (рыночной) стоимости приведено округленно, НДС не облагается

Вывод о значении справедливой (рыночной) стоимости 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18, полученной в рамках сравнительного подхода

985 000 руб.

Значение справедливой (рыночной) стоимости приведено округленно, НДС не облагается

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

В таблице ниже приведено распределение справедливой (рыночной) стоимости между оцениваемым помещением и долей в праве собственности на земельный участок:

Объект	Справедливая (рыночная) без НДС/НДС не облагается для участка, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	50 849 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 166 000
2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).	985 000
Итого	53 000 000

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

В соответствии с заданием на оценку мы определили текущую стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за следующие земельные участки:

№	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Доля в праве	Доля в праве, кв. м	Договор аренды	Срок действия договора	Годовая арендная плата (с учетом арендуемой доли)
1	66:41:0401033:21	1 633		50	Договор № 4-609 от 10.09.2004, ДС №1 от 12.09.2007, Соглашение о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007, ДС № 2 от 23.07.2008, ДС № 3 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021	До 18.12.2018	60 628,60
2	66:41:0401033:3	508	2931/94895	16	Договор № 4-210 от 30.04.1999, Соглашение о перераспределении долей от 17.12.2008, ДП № 1 от 23.07.2008, ДС №2 от 04.10.2010, ДС №3 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021	До 01.11.2015	19 745,17
3	66:41:0401033:35	273		8	Договор № 4-1112 от 27.06.2008, ДС №1 от 04.10.2010, ДС № 2 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021	До 02.06.2015	11 348,13
4	66:41:0401033:1725	1 124	2931/96785	34	Договор №Т-380 от 16 июня 2015 г, приложение №1 от 16.06.2015 и приложение №2 от 02.02.2017	До 14.03.2020	3 182,05

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки договоры аренды не были продлены. В соответствии с ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок. В соответствии с данными Заказчика для целей определения текущей стоимости арендных платежей за участки необходимо принять срок аренды до окончания действия договора аренды помещения от 10.02.2017, заключенного до 31.12.2030.

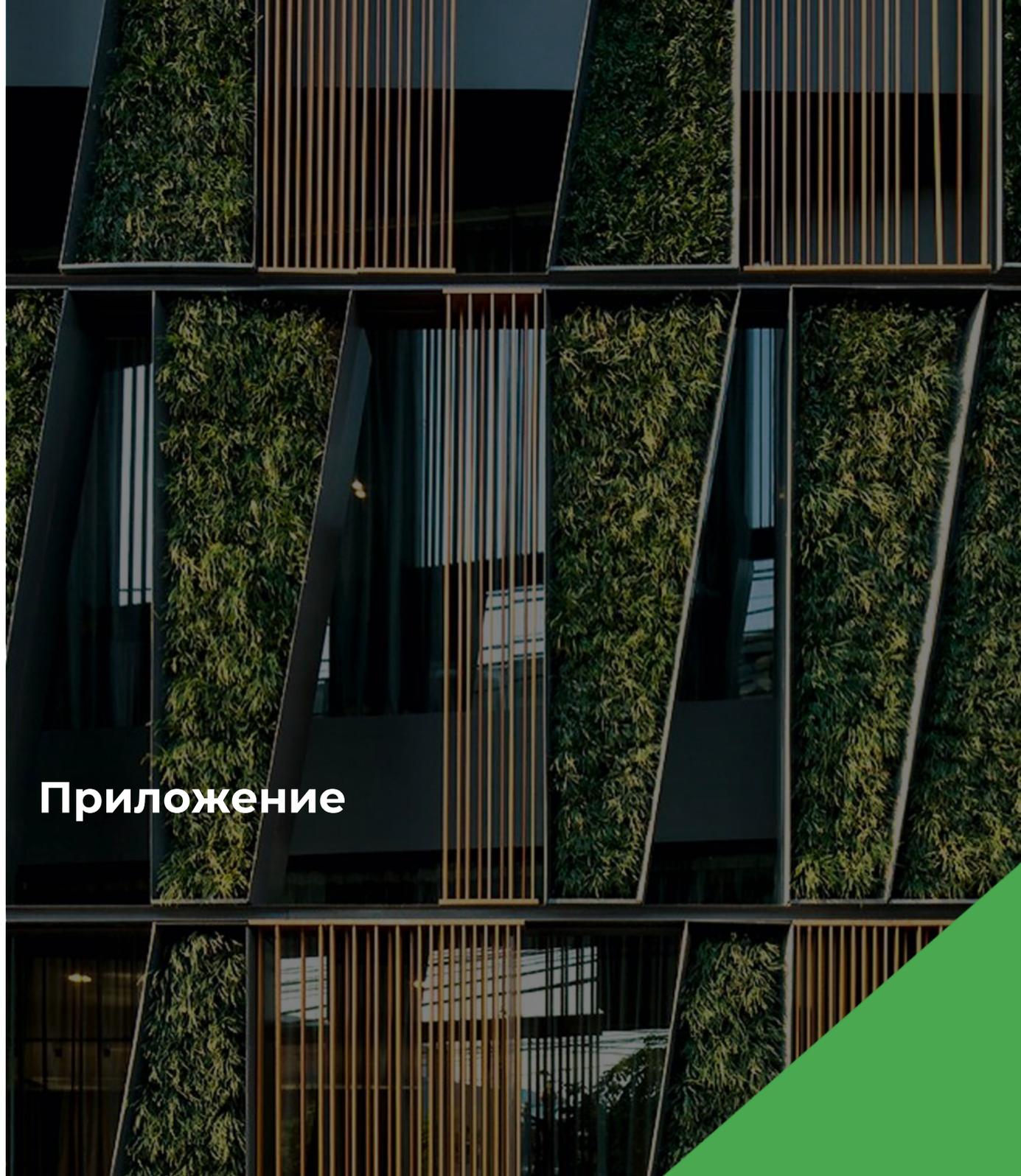
В связи с государственной кадастровой оценкой (см. описание ранее в Отчете), арендные платежи за земельные участки с 01.01.2023 составят 54 267,03 руб./год, 16 881,62 руб./год, 9 072,24 руб./год, 2 622,77 руб./год. Для определения текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали потенциальный рост арендной платы за земельный участок. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 18,0%.

Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	ноя-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Арендные платежи, руб.									
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(7 807)	(54 267)	(54 267)	(54 267)	(54 267)	(54 267)	(54 267)	(54 267)	(54 267)
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(2 543)	(16 882)	(16 882)	(16 882)	(16 882)	(16 882)	(16 882)	(16 882)	(16 882)
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(1 461)	(9 072)	(9 072)	(9 072)	(9 072)	(9 072)	(9 072)	(9 072)	(9 072)
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(410)	(2 623)	(2 623)	(2 623)	(2 623)	(2 623)	(2 623)	(2 623)	(2 623)
Фактор дисконтирования	0,989	0,901	0,764	0,647	0,548	0,465	0,394	0,334	0,283
Текущая стоимость арендных платежей, руб.									
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(243 017)								
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(75 711)								
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(40 781)								
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(11 777)								

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

4



Приложение

4. Приложение

Макроэкономический обзор

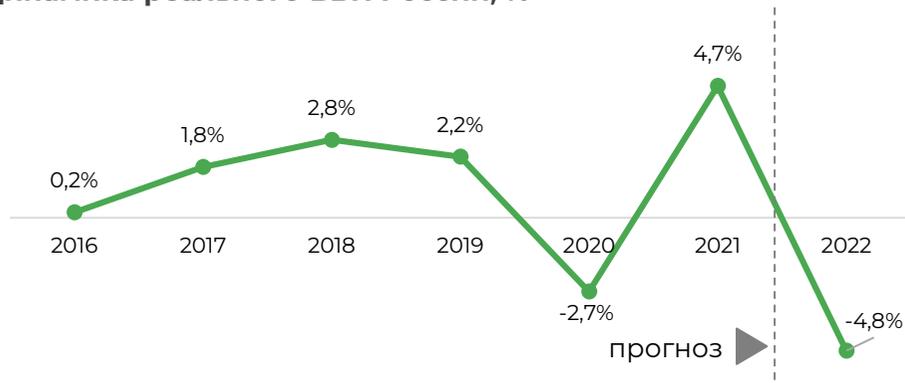
Реальный ВВП

В 2020 году падение ВВП составило 2,7% относительно показателя 2019 года, что обусловлено негативным эффектом от введения карантинных ограничений в условиях пандемии коронавируса и, как следствие, сокращением внутреннего потребительского спроса и производства, а также эффектом от падения экспорта нефти на фоне выполнения Россией обязательств по сокращению объемов добычи нефти на 20% в рамках соглашения ОПЕК+.

По итогам 2021 года рост ВВП РФ составил 4,7% относительно аналогичного периода 2020 года, что обусловлено как низкой базой 2020 года, связанной с карантинными ограничениями, так и эффектом от восстановления деловой активности, обусловленного наращиванием потребительского спроса и инвестиций в основной капитал.

Прогнозы аналитиков по динамике реального ВВП в 2022 году характеризуются значительной волатильностью, что обусловлено возросшей неопределенностью относительно перспектив развития экономики РФ в условиях резкого ухудшения геополитической обстановки и введением санкций. Согласно консенсус-прогнозу аналитиков, экономический спад по итогам 2022 года может составить около 5% на фоне падения внутреннего потребления и инвестиций, а также сокращения внешнеторгового оборота.

Динамика реального ВВП России, %



Источник: Росстат, консенсус-прогноз российских и международных аналитиков

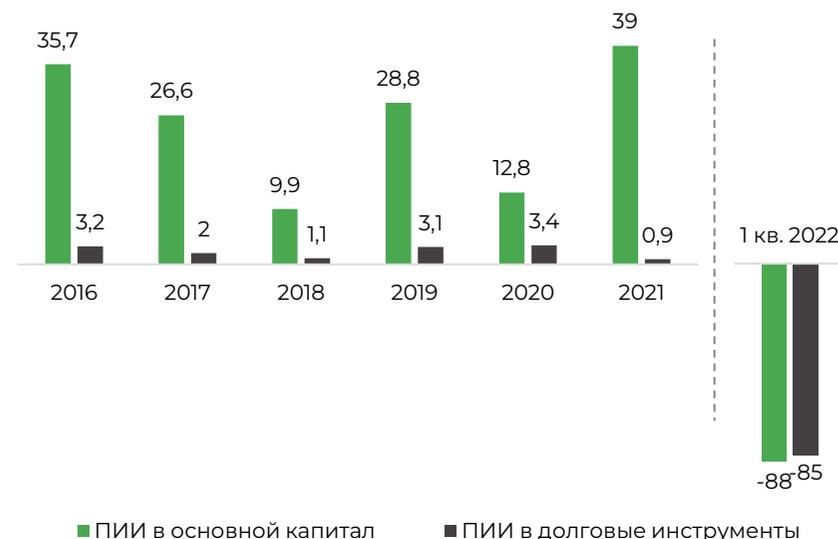
Инвестиции

По итогам 2020 года прямые иностранные инвестиции (ПИИ) в основной капитал уменьшились до 12,8 млрд долл. США с 28,8 млрд долл. США в 2019 году. Данное снижение обусловлено как эффектом от введения карантинных ограничений и закрытия границ, так и возрастанием макроэкономических рисков в российской экономике.

На фоне постепенного открытия границ в 2021 году ПИИ в основной капитал составили 39,0 млрд долл. США, что значительно превышает аналогичный показатель за 2020 год (12,8 млрд долл. США).

В 1 квартале 2022 года зафиксирован масштабный отток иностранного капитала под влиянием геополитического кризиса, связанного с событиями конца февраля 2022 года.

Динамика инвестиций, млрд долл. США



Источник: ЦБ РФ

* Примечание: без учета инвестиций в банковский сектор

4. Приложение

Макроэкономический обзор

Курс валют

Динамика цены нефти Brent и курса валют



Источник: Trading Economics

- 2020:** Падение цен на нефть в условиях развертывания пандемии Covid-19 привело к девальвации курса рубля в течение 1 квартала 2020 года, однако валютные интервенции Банка России способствовали стабилизации валютного курса к середине апреля 2020 года. Рост цен на нефть на фоне снятия карантинных ограничений и новой сделки ОПЕК+ привел к укреплению обменного курса. Ослабление курса рубля до 74,4 руб./долл. США к концу 2020 года было связано с наращиванием геополитических и санкционных рисков.
- 2021:** Благодаря массовой вакцинации населения, восстановлению спроса на фоне плавного наращивания добычи участниками соглашения ОПЕК+ цены на нефть выросли до 75,1 долл. США/барр. При этом, курс рубля оставался стабильным на фоне сохранения геополитических и санкционных рисков, ускорения инфляции и роста цен на нефть и другие экспортные сырьевые товары.
- 1 пол. 2022:** Основное ослабление рубля пришлось на конец февраля - первую половину марта в результате ухудшения внешних условий. Геополитические риски и снижение закупок российской нефти со стороны ряда крупных потребителей все также держат цены на нефть на высоком уровне (103 долл. США/барр. на конец 2 квартала 2022 года). Курс рубля с 120 руб./долл в середине марта укрепился до 76 руб./долл к концу 2 квартала 2022 года, что связано со значительным положительным салдо внешнеторгового оборота на фоне резкого сокращения импорта.
- 3 кв. 2022:** ОПЕК+ приняла решение о сокращении квот на нефтедобычу с ноября на 2 млн баррелей в сутки. Поддержку рынку оказывает ослабление доллара, который дешевеет к основным валютам. Между тем опасения по поводу потенциальной рецессии в мировой экономике ограничивают рост нефтяных котировок.

Инфляция

По итогам 2020 года инфляция потребительских цен составила 4,9%, что выше показателя 2019 года и в основном обусловлено ослаблением национальной валюты наряду с ростом внутренних потребительских цен на продовольственные товары из-за роста биржевых цен на мировом рынке сельскохозяйственной продукции.

В 2021 году инфляция потребительских цен в РФ составила 8,4%, что выше целевого показателя Банка России. На уровень инфляции в РФ по-прежнему оказал влияние фактор быстрого восстановления потребительского спроса в условиях ограниченного предложения. Ограничение предложения было обусловлено ростом издержек производителей из-за увеличения цен на сырье и сохраняющимися разрывами в логистических цепочках на фоне карантинных ограничений.

Инфляция потребительских цен в РФ в сентябре 2022 года к декабрю 2021 года составила 10,45%. Резкий скачок инфляции в марте 2022 года (14,2% в годовом выражении) был обусловлен эффектом от девальвации курса рубля, всплеска потребительского спроса (особенно на продукты питания длительного хранения и непродовольственные товары длительного хранения), вызванного введением новых внешних санкций и разрывом (удорожанием) логистических цепочек в условиях обострения геополитических рисков.

Инфляция в РФ в сентябре 2022 года составила 0,05% после дефляции в 0,52% в августе, в 0,39% в июле и прочих колебаний в первом полугодии 2022.

Индекс потребительских цен и индекс цен производителей (среднегодовой), %



Источник: ЦБ РФ

4. Приложение

Макроэкономический обзор

Предпосылки прогноза макроэкономических показателей (консенсус)

Согласно прогнозам аналитиков, в 2023 году реальный ВВП России продолжит сокращаться в связи с полноценным влиянием санкций на энергоносители, окончательным свертыванием производственной деятельности уходящими с российского рынка иностранными компаниями, а также сохраняющимся слабым внутренним спросом. В 2023 году ВВП России может упасть на 3,5–7% в зависимости от прогнозного сценария. Начало восстановительного роста ожидается не ранее 2024 года по мере адаптации российской экономики к изменившимся условиям.

Одним из факторов снижения ВВП в краткосрочной перспективе является падение конечного потребления домохозяйств, которое продолжится в 2023 году на фоне уменьшения реальных доходов населения (в связи с падением реальной заработной платы), увеличения безработицы и сжатого потребительского кредитования.

Аналитики прогнозируют коррекцию цен на нефть с 2023 года на фоне прекращения действия соглашения ОПЕК+ и замещения поставок российской нефти другими странами-производителями, а также под влиянием ужесточения монетарной политики Федеральной Резервной Системы США.

По оценкам BCS GM, во 2 полугодии 2022 года отток капитала может увеличиться на \$90 млрд и в результате превысит \$200 млрд. Такой масштабный отток, создающий давление на национальную валюту, станет дополнительным фактором ослабления рубля, на этом фоне привлекательность китайского юаня и гонконгского доллара возрастает.

Прогноз годовой инфляции на 2022 год был снижен до 12,33% с 14–17%, ожидаемых в июне. Предполагается, что на фоне сохранения слабого внутреннего спроса, нивелирования эффектов от шоков предложения и построения альтернативных транспортно-логистических цепочек инфляция потребительских цен в 2023 году существенно сократится и на среднесрочном горизонте стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Прогноз макроэкономических показателей (консенсус)

Прогноз инфляции в России до 2027 года строился как среднее значение из имеющихся по состоянию на Дату стоимостного анализа прогнозов аналитических агентств. К 2027 году прогнозировалось снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Показатель	2022П	2023П	2024П	2025П	2026П	2027П	2028П	2029П	2030П
Индекс потребительских цен РФ (год к году)	12,4%	6,1%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: ЦБ РФ, МЭР, ЦМАКП, ВЭБ, данные международных аналитических агентств.

4. Приложение

Обзор рынка торговой недвижимости

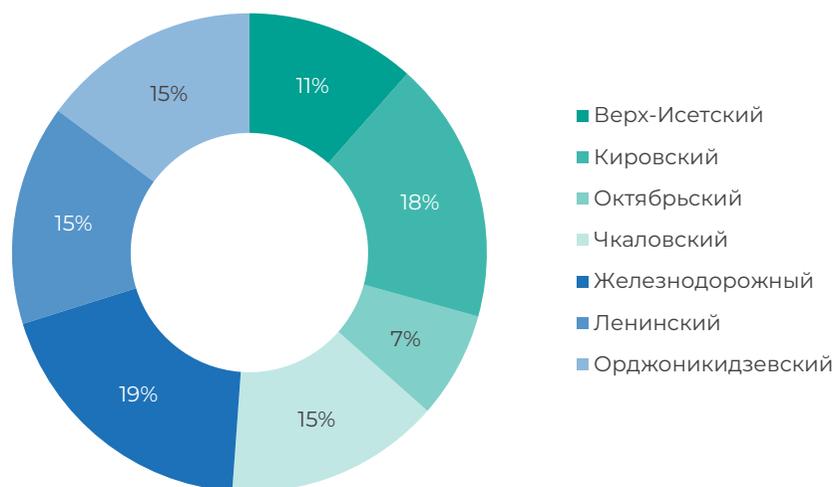
Предложение

По данным ЦИАН, по состоянию на октябрь 2022 года в Екатеринбурге в сегменте торговой недвижимости к продаже предлагается порядка 274 объектов, на долю помещений формата стрит-ритейл приходится порядка 89 объектов. Большинство предложений расположено в Железнодорожном районе – 19%. В Ленинском районе, где расположен Объект оценки, находится около 15% всех предложений.

К аренде предлагается более 170 объектов, на долю помещений формата стрит-ритейл приходится порядка 39 объектов. Основная доля торговых помещений, предлагаемых в аренду, расположена в Кировском районе города (19%). Структура предложений объектов торгового назначения по районам Екатеринбурга представлена на графике ниже.

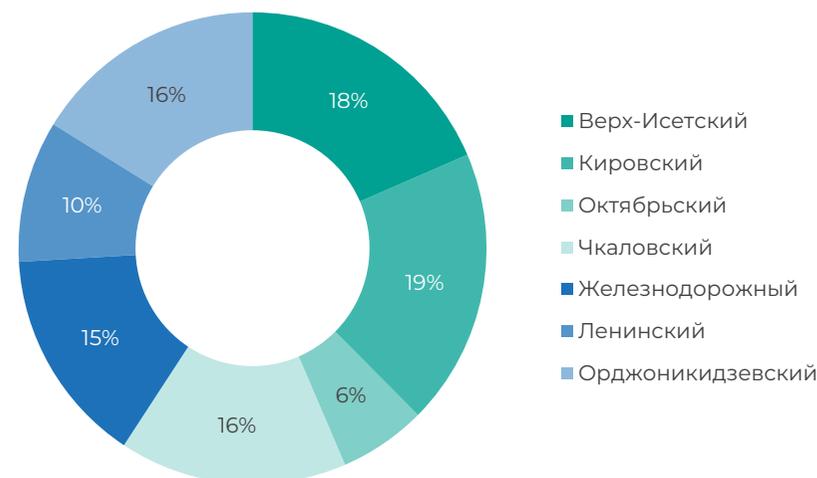
В сегменте продажи/аренды торговых помещений преобладают помещения площадью менее 130 кв. м, доля которых составляет 59% и 52% соответственно. Минимальная доля предложений аренды и продажи приходится на помещения более 500 кв. м – 12% и 10% соответственно.

Распределение предложения на рынке купли-продажи торговых помещений по районам на октябрь 2022 года



Источник: ЦИАН, анализ БИ

Распределение предложения на рынке аренды торговых помещений по районам на октябрь 2022 года



Источник: ЦИАН, анализ БИ

4. Приложение

Обзор рынка торговой недвижимости

Цены продажи

Цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. По данным «Циан», на октябрь-ноябрь 2022 года цены на торговую недвижимость в Екатеринбурге находятся в диапазоне от 14 тыс. руб./кв. м до 266 тыс. руб./кв. м (с НДС).

При этом цены продаж на торговые помещения формата стрит-ритейл составляют от 5,5 тыс. руб./кв. м до 144 тыс. руб./кв. м, со средней ценой лота 8,5 млн рублей.

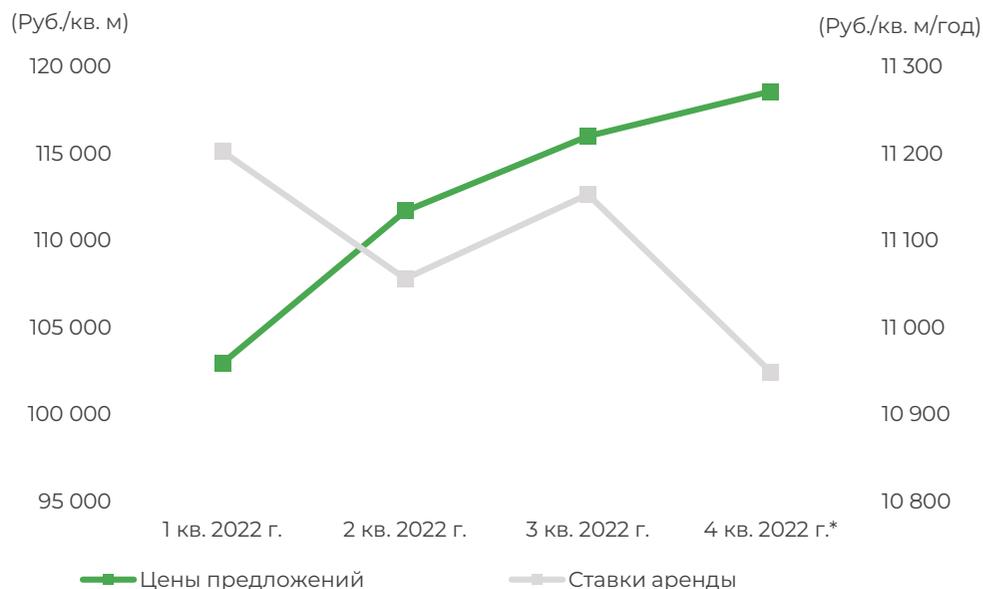
Динамика цен предложений на торговые помещения в Екатеринбурге за период с 1 квартала 2022 года по 3 квартал 2022 года представлена на графике справа.

Ставки аренды

По данным ЦИАН, ставки аренды на торговые помещения формата стрит-ритейл составляют от 2 835 руб./кв. м/год до 30 000 руб./кв. м/год, со средней ставкой аренды 12 163 руб./кв. м/год (с НДС). При этом в Ленинском районе средняя ставка аренды составляет 11 334 руб./кв. м/год в год (с НДС). Динамика ставок аренды на торговые помещения в Екатеринбурге за период с 1 квартала 2022 года по 4 квартал 2022 года представлена на графике слева.

По данным Nikoliers, Екатеринбург возглавил рейтинг городов-миллионников России по обеспеченности торговыми площадями. По итогам первого полугодия 2022 года на 1 тыс. жителей Екатеринбурга приходится 753 кв. м торговых объектов.

Динамика цен предложений/ставок аренды на торговые помещения в Екатеринбурге



Источник: Rosrealt
*За октябрь 2022 г.

Учитывая высокую неопределенность на рынках, вызванную Событиями, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки. Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью. Дальнейшее развитие Событий может оказать влияние как на рассматриваемый рынок недвижимости в целом, так и на стоимость Объекта оценки в частности.

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
1Остаточная.xlsx	15 135
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223_ДС_Договор_аренды_(НПФП-Феста).pdf	132 545
2095 Профессиональный .docx.pdf	382 387
3Вх. Администрация ЕКБ Арендная плата Радищева 2022 .pdf	98 944
4КоммунальныеРадищева.xlsx	80 685
5Феста_получение платежей.xlsx	13 255
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Договор страхования с приложением (Радищева, 25).pdf	1 680 785
Радищева, 25.pdf	571 466
Радищева, 25а.pdf	546 272
Радищева, 25б.pdf	266 416
Смета Галерея Радищева 25 2022.pdf	171 084

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Нормативно правовые документы

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135 ФЗ

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №256, №255 и №254

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 09.12.2021 № 4806

Учебно-методическая литература

«Оценка недвижимости» (Двенадцатое издание). Институт оценки (Чикаго, США)

«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1,2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А. А. (код сборника: 18/2-2022 Н)

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс) 14.10.2022

Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 14.02.2007

Периодические издания о рынке недвижимости, данные информационных агентств и аналитические обзоры:

архивоценщика.рф

avito.ru

cbr.ru

cian.ru

domofond.ru

restate.ru

spark-interfax.ru

statrielt.ru

nikoliersdom.ru

4. Приложения

Сведения об Оценщике



4. Приложения

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-078402/21

«11» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» сентября 2021 года по «01» сентября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем и течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Один миллион) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 000 (Две тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **14.09.2021 г.**
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ООО «Эрист энд Янг – оценка и консалтинговые услуги», 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не существующим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ: 11.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме, и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	olga.arkhangel'skaya@ru.ey.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(985)776-40-29	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____



С.Ю. Архангельский

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи торговых помещений

По всем объектам-аналогам мы уточнили по телефону у брокеров или собственников информацию, указанную в объявлениях относительно коммерческих условий, технических и функциональных характеристик помещений, поскольку информация, размещенная в интернете часто не актуальна. В связи с этим информация, используемая в расчетах может отличаться от указанной в приложенных копиях объявлений. При этом по каждому объекту-аналогу указан контакт брокера/собственника, у которого мы уточнили информацию.

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/260393674/>

Торговая площадь, 163 м²

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Малышева, 36



163 м²

Площадь

1 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

24 480 000 ₽

Включены НДС

+7 912 211-58-86



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Новосёл-Коммерц

Документы проверены

Объект 136139. Предлагаю Вашему вниманию помещение в самом центре Екатеринбурга. Высочайший пешеходный и автомобильный трафик. Остановки общественного транспорта. Сосредоточение деловой и развлекательной активности города.

Помещение, общей площадью 163,2 кв.м. расположено на первом этаже со своей входной группой и служебным входом для разгрузки/погрузки товара. В помещении смонтирована приточно-вытяжная вентиляция. Электрическая мощность 50 кВт.

В данный момент помещение занимает надежный и стабильный арендатор ресторан "Мару". Отличная возможность для инвестиций и получения постоянной прибыли. Буду рад ответить на все Ваши вопросы звоните.

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266620979/>

Торговая площадь (A+), 175,5 м²

в торгово-развлекательном центре «Пассаж»

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Вайнера, 9

Площадь 1905 года · 2 мин. пешком



175,5 м²

Площадь

2 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

A+

Класс

26 000 000 ₽ ↑

УСН

+7 919 391-15-16



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес
Недвижимость

Документы проверены

ПРЕДЛАГАЕТСЯ в ПРОДАЖУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общей площадью 175, 5 кв. м.

Без комиссии для покупателей. Есть арендатор.

Основные характеристики и преимущества помещения:

Расположено на 2-м этаже 5-ти этажного жилого дома на одной из самых проходимых улиц в центре города - Вайнера;

Развитая инфраструктура, рядом находятся: БЦ Нахимов, сеть кафе-пекарен Поль Бейкери, сеть ювелирных салонов 585 Золотой, TELE2, сеть фирменных магазинов кондитерских изделий "Аленка", ТЦ Успенский, Центральный универмаг "Пассаж" и др.

- центральный вход на 1м этаже с пешеходной аллеи на ул. Вайнера

- общая площадь 175, 5 кв. м

- год постройки 1930г.

- высота потолков 2, 8 м

- 20 квт

- открытая планировка помещения на 2м этаже

- отличная транспортная доступность (метро Площадь 1905 года 400 м)

- высокий пешеходный трафик

- стабильный пассивный доход за счет действующего арендатора

Стоимость продажи: 26 000 000 рублей

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".

Коммерческая недвижимость.

Без комиссии для покупателей.

Арт. 19360538

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/278308594/>

Торговая площадь (В), 185 м²

в торговом центре «БУМ»

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Вайнера, 19



185 м²

Площадь

1 из 5

Этаж

Свободно В

Помещение Класс

25 000 000 ₽

Включены НДС

+7 912 692-82-45



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Авидом

Документы проверены



РИЕЛТОР

Татьяна Винникова

Продам помещение с постоянным арендатором.

Отдельный вход с ул. Вайнера.

Назначение - Магазин

Площадь помещений на 1м эт 85 кв.м., на -1м 100 кв.м.

Пешеходная улица Вайнера, большая парковка ТЦ Гринвич рядом.

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 4

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_270_m_2525918887

Торговая площадь, 270 м²

36 950 000 ₽ ▾

136 852 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон

8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Real Capital

Компания

На Авито с февраля 2016

Завершено 216 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Отдел продаж

Продажа торговой площади свободного назначения.

Локация : г. Екатеринбург , Ленинский район , ул. Хохрякова 74 .

Торговая галерея , рядом в здании бизнес –центр , торговля , заведения общепита.

Галерея расположена на первой линии , высокий трафик , парковка.

Площадь : 270 кв.м. отдельный вход 1 этаж панорамное остекление , открытая планировка , с/у , высокие потолки, вентиляция , реклама на фасаде.

Коммуникации : центральные , пожарная и охранная система , кондиционирование , вентиляция , видеонаблюдение , телефония , internet

Использование: магазин , шоу рум , пункт выдачи , банк ,офис.

Преимущества : локация на первой линии , парковка , высокий трафик , развитая инфраструктура , реклама на фасаде здания.



4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/277463312/>

Торговая площадь, 229,8 м²

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Малышева, 15

Площадь 1905 года



229,8 м²

Площадь

1 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

229 800 Р/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 912 613-30-91



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Золотая рыбка

Екатеринбург

Документы проверены



РИЕЛТОР

Максим Семакин

Хорошие новости!

Сдам на длительный срок торговое помещение 230 кв.м. на 1-м этаже с отдельным входом в центре города!

- Мощность разрешенная 30 кВт
- Возможность размещения вывески на фасаде
- Арендные каникулы на время ремонта
- К/у оплачиваются отдельно
- через дорогу - ТЦ Гермес Плаза
- Активный пешеходный и автомобильный трафик.

*** Поможем сдать или продать ваш объект недвижимости! Звоните - возможно прямо сейчас у нас есть на нее арендатор/покупатель. ***

#объект в нашей базе 12722261#

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/274007390/>

Торговая площадь (С), 110 м²

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Шейнкмана, 90

Геологическая · 20 мин. пешком



110 м²

Площадь

1 из 16

Этаж

Свободно

Помещение

С

Класс

110 000 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

+7 919 391-15-16



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес
Недвижимость

Документы проверены

ПРЕДЛАГАЕТСЯ В АРЕНДУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 110 кв. м.

Без комиссии для арендаторов.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ:

- расположено на 1м этаже ЖК Москва, на пересечении улиц Куйбышева и Шейнкмана, в окружении плотной жилой застройки;
- Развитая инфраструктура, рядом располагаются: сеть мягких ресторанов "Своя Компания", супермаркет Жизнь март, медицинский центр Доктор Плюс, сеть магазинов спортивного питания FlexSport, стоматологическая клиника Доктор Франк, ногтевая студия ПИЛКИ и ещё более 50ти различных компаний и организаций в шаговой доступности;
- центральный вход с ул. Куйбышева;
- Общая площадь - 110 кв. м. ;
- высота потолков 3,2 метра;
- мощность - 80 кВт;
- приточно-вытяжная вентиляция (если есть).

Сдаваемое помещение подойдёт под сферу оказания услуг, торговая деятельность, офис компании, предприятие общепита.

Стоимость аренды: 110 000 руб/мес (1000 руб/м. кв.)

Коммунальные платежи в стоимость аренды не включены

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".
Коммерческая недвижимость .
Без комиссии для арендаторов.
Арт. 19354460

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/278311461/>

своб. назнач.

Свердловская область, Екатеринбург, район Центр, ул. Малышева, 15

Метро: Площадь 1905 года

412 560

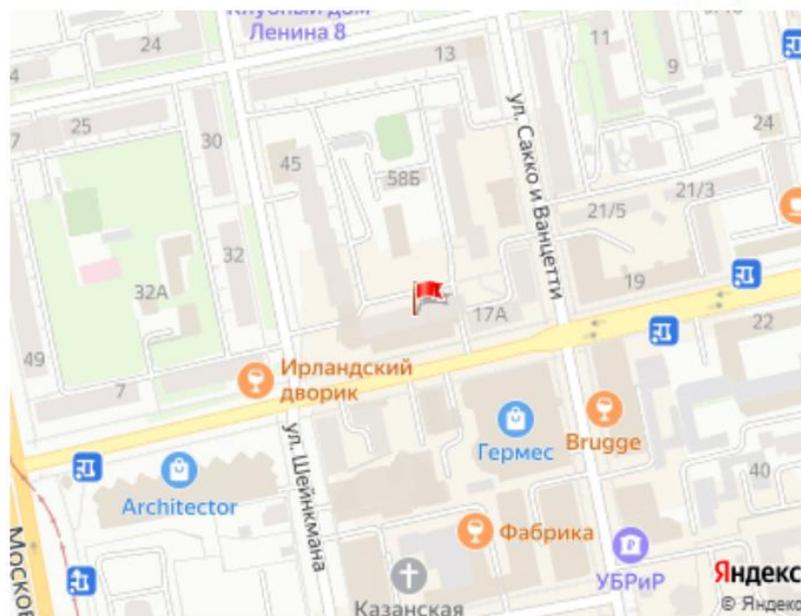
10 800 за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 10
Площадь:	458.4 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



01 января, 03:00



Представитель: **Золотая рыбка Екатеринбург**

Хорошие новости! Сдам в аренду торговое помещение 458,4 кв.м. в центре города! Основные характеристики и преимущества помещения: - Локация: Малышева - самая оживленная улица с высоким автомобильным и пешеходным трафиком - Панорамное остекление - 1 этаж, отдельный вход - Высота потолков 3,8м - Приточно-вытяжная вентиляция - Мощность разрешенная 80кВт - Возможность размещения большой вывески - Помещение с частичным ремонтом - Отличная транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта - Парковка на прилегающей территории - Развитая инфраструктура. Рядом ТРЦ Алытырь, магазины, рестораны кафе, жилые и административные здания Ранее в помещении располагалась столовая. Помещение подойдет под общепит, магазин, кафе, банк, офис компании, услуги Возможны арендные каникулы Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. *** Поможем сдать или продать ваш объект недвижимости! Звоните - возможно прямо сейчас у нас есть на нее арендатор/покупатель. *** #объект в нашей базе 12782560#

Телефоны: **+7 912 613-30-91**

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 4

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/276985294/>

Торговая площадь, 270 м²

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Хохрякова, 74

Геологическая · 7 мин. пешком Площадь 1905 года · 13 мин. пешком



270 м²	1 из 20	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Аренда торговой площади свободного назначения.
Локация : г. Екатеринбург , Ленинский район , ул. Хохрякова 74 .
Торговая галерея , рядом в здании бизнес центр , торговля , заведения общепита.
Галерея расположена на первой линии , высокий трафик , парковка.
Площадь : 270 кв.м. отдельный вход 1 этаж панорамное остекление , открытая планировка , с\у , высокие потолки, вентиляция , реклама на фасаде.
Коммуникации : центральные ,пожарная и охранный система , кондиционирование ,вентиляция , видеонаблюдение , телефония , internet
Использование: магазин , шоу рум , пункт выдачи , офис.
Коммерческие условия : прямая аренда от собственника. к/у оплачиваются отдельно
Преимущества : локация на первой линии , парковка , высокий трафик , развитая инфраструктура , реклама на фасаде здания.

250 000 ₽/мес.

+7 982 630-74-46



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РиэлКэпитал

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи земельных участков

Аналог 1

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1758676894

Согласно Публичной кадастровой карте РФ площадь участка с к. н. 66:41:0401008:813 составляет 523 кв. м.

Екатеринбург · ... · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 5 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

15 490 000 ₽

3 098 000 ₽ за сотку

Реклама gazprombank.ru

Дебетовая карта от Газпромбанка!
Подробнее



Показать телефон
8 343 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Real Capital

Агентство
На Авито с февраля 2016
Завершено 211 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел продаж



Продажа земельного участка в самом центре г. Екатеринбурга.

Локация : г. Екатеринбург , Ленинский район , ул. Попова-Вайнера.

Вторая линия , эскизный проект административного здания , развитая инфраструктура , банки , магазины , гостевой паркинг.

Площадь 3У 523 кв.м., площадь здания 778 кв.м. кв.м. два этажа .

Коммуникации : центральные

Использование: офисное здание , ресторан , медицинский центр

Коммерческие условия : продажа .

Преимущества : локация в самом центре , высокий трафик , развитая инфраструктура , титул собственность , парковка гостевая .

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 2

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ekaterinburg-3403582227>

По данным брокера, в объявлении указана неточная площадь земельного участка.

Согласно Публичной кадастровой карте РФ площадь участка с к. н. 66:41:303019:3 составляет 982 кв. м.

40 000 000 ₽

Земли промназначения, 11 соток

Свердловская область, Екатеринбург, улица Репина, 83, Верх-Исетский, Екатеринбург, Свердловская область

M Геологическая 3.4 км

★ В избранное

🔍 Получать похожие объявления



Земли промназначения, 11 соток

Продам земельный участок 1100 кв м почти в центре города перекрёсток РЕПИНА-ЗАВОДСКАЯ с хорошим назначением земли Ц-2 разрешено почти всё))
Планируется на этом месте строится высотки кто занимается строительством домов очень интересно предложения!!!
Все инженерные сети рядом !!!

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км, Ново-Московский тракт

Площадь: 11 соток

Цена: 40 000 000 ₽

Цена за сотку: 3 636 364 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 9/4/2021

Дата обновления объявления: 5/10/2022

Номер в каталоге: 3403582227

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/272981976/>

По данным брокера, в объявлении указана неточная площадь земельного участка.

Согласно Публичной кадастровой карте РФ площадь участка с к. н. 66:41:0303004:215 составляет 344 кв. м.

Коммерческая земля, 3,5 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Челюскинцев, 5лит3



3.5 сот. Участок поселений

Площадь

Категория

19 000 000 ₽ ↓

УСН

+7 982 701-69-05



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Ярмарка

Документы проверены



РИЕЛТОР

Роман Николаевич

Продаётся земельный участок 3,5 сотки с отдельно стоящим зданием 67 кв.м. с. Центр города, перекрёсток улиц Челюскинцев - Бориса Ельцина, рядом с Макаровским мостом. Большой автомобильный и пешеходный трафик. Здание и земля в собственности. Здание состоит из двух боксов. Возможно организация шиномонтажа (есть всё оборудование новое), хранения шин (шинный отель), автосервиса, склада, магазина, бистро, точки быстрого питания. ID объекта в нашей базе: 19953

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184460541	
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
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Площадь, м2:	293.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	18058600.9761
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна

 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	<p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	<p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
--	--	--------------------------------------	--------------------------

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184460541			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
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
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.07.2017 11:20:42
	номер государственной регистрации:		66:41:0401033:1313-66/001/2017-33
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2017 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН: 6686017662
	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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</small>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, фамилия	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184460541	
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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения 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 наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

4. Приложения

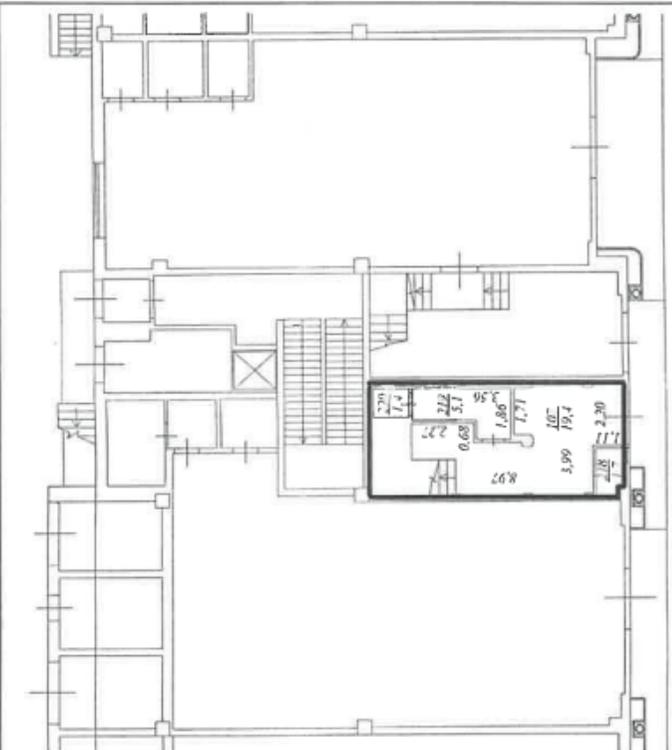
Копии документов Заказчика

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: 7
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184460541			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127408433833109200328139839306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

4. Приложения

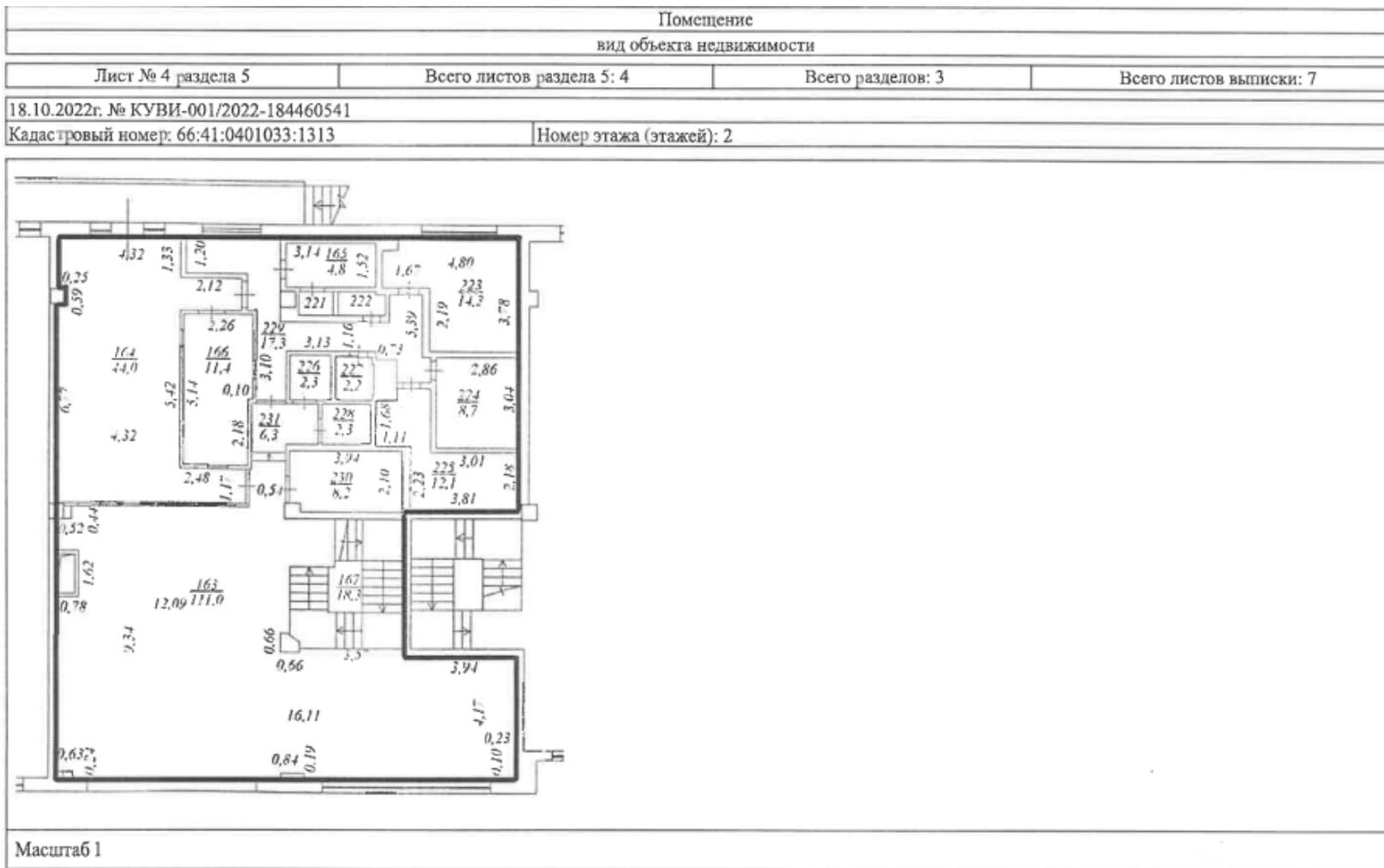
Копии документов Заказчика

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184460541			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<small>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	

4. Приложения

Копии документов Заказчика



	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small></p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, 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: 6
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184458275			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66:41:0401033:016		
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А		
Площадь, м2:	1240 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	19591479.2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгово-общественного назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127409433833109200328139830306160 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

4. Приложения

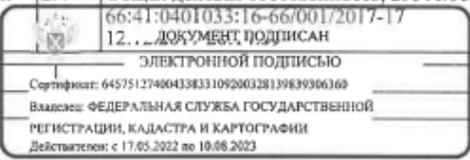
Копии документов Заказчика

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

Сведения о зарегистрированных правах

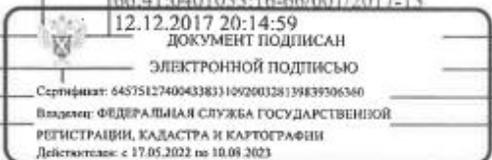
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184458275			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сафронова Елена Вадимовна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	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:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвест", ИНН: 6623081626
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	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:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Общество с ограниченной ответственностью "ХОРС", ИНН: 3123097887
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 28950/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-18 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:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 29310/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 12... ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

полное наименование должности	 ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ Сертификат: 64575127480433833109200328139839906360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184458275			
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:	4.4	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	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:	4.5	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН: 6671254396
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 47390/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-15 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН: 6671390416
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	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:	4.7	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Кашун Ксения Алексеевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 269080/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-13 12.12.2017 20:14:59
		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433831109260328139839306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184458275			
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:	4.8	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие" Стройкомплект", ИНН: 6663066293
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 47610/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-12 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
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 13160/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-11 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.10	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184458275		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184458275			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400	условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
<small>Сертификат: 645751274064338316920032613983996360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2012 по 10.08.2023</small>			

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, 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: 3
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184473256			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:18		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66:01/01:0000:822; 66:41:0401033:018		
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б		
Площадь, м2:	1008 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	16154460		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184473256			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66-01/917/2007-270 25.04.2008 00:00:00
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 наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

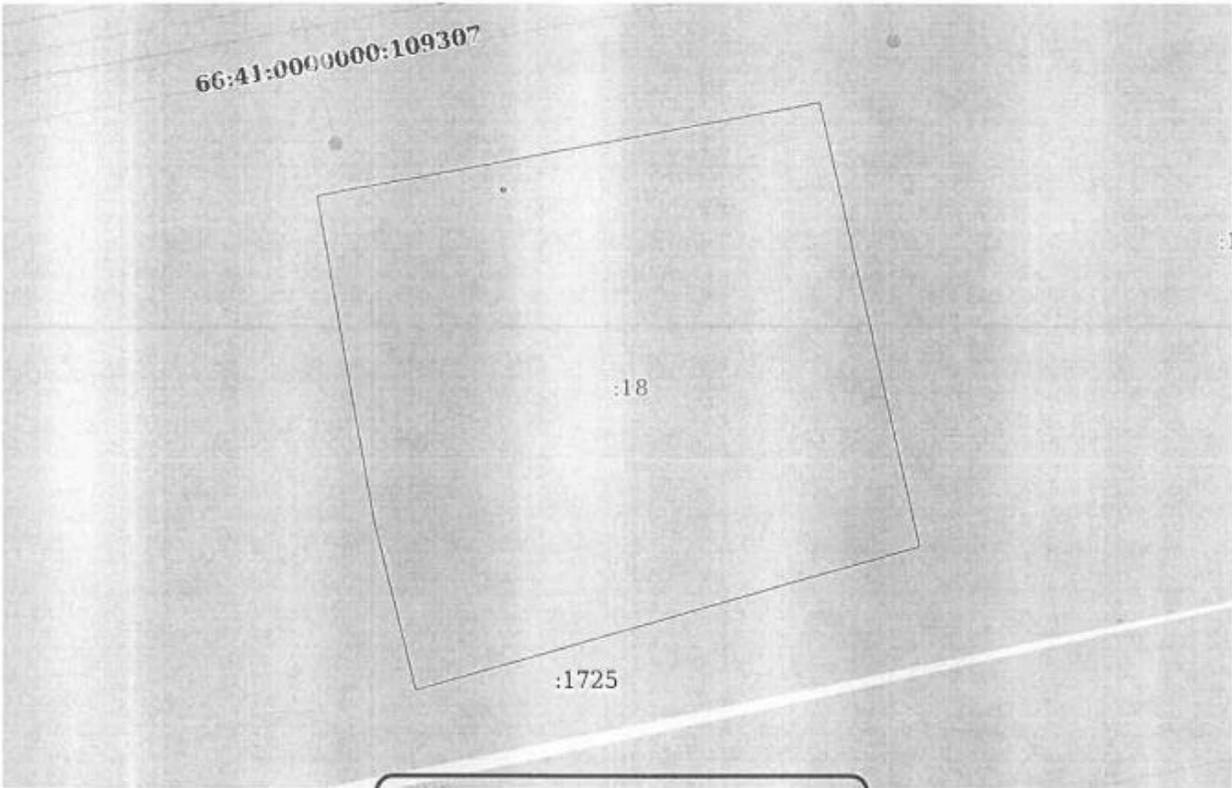
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

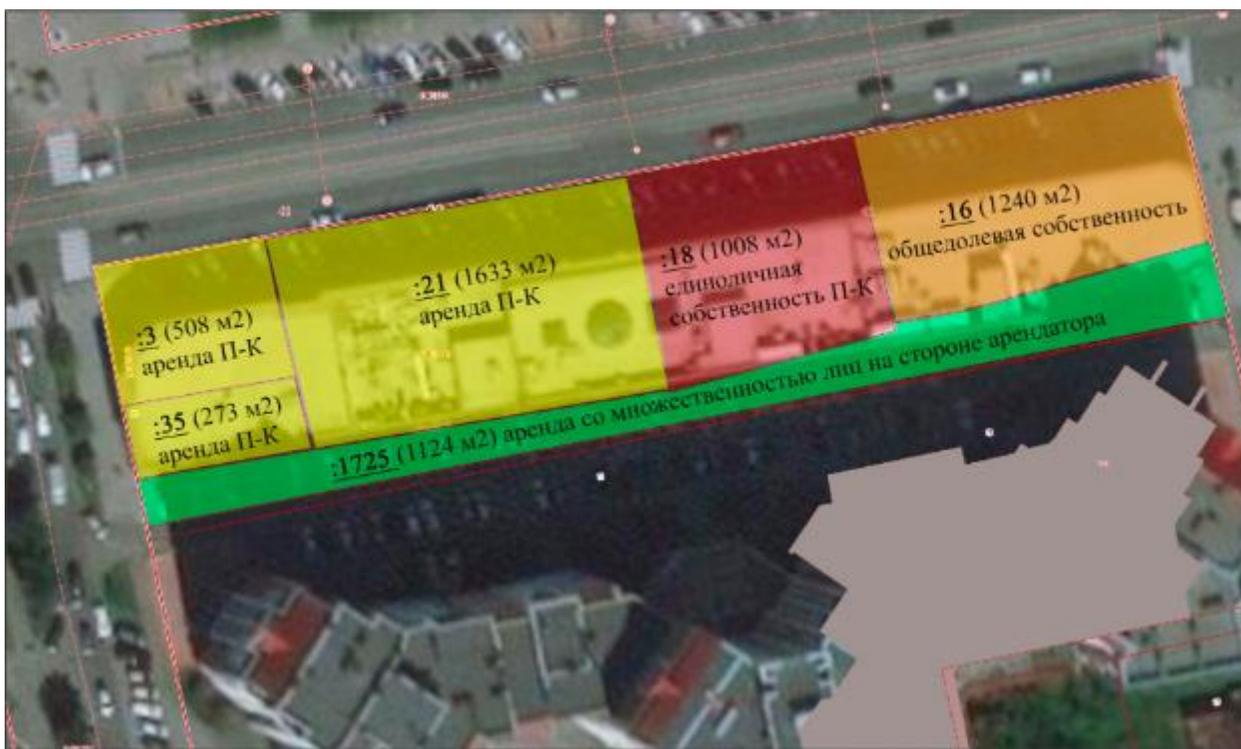
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184473256			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г. Екатеринбург, Ленинский район
Адрес з/у: ул. Радищева (ул. Радищева, 25)
Адрес арендатора: ул. Чаплыгина, д. 11,
г. Москва, 105062
Лицевой счет: 68566

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2022 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 28.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4405, Приказа МУГИСО от 09.12.2021 № 4906

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66.41.0401033.1725
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 1 313,34
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370
Коэффициент увеличения на 2022 г.: 1.0400

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
34,04	Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, разлпчных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных стационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, примененных как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	6,800	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2022 г.	270,27	10.01.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 270,27$
Февраль 2022 г.	244,11	10.02.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 28/365 = 244,11$
Март 2022 г.	270,27	10.03.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 270,27$
Апрель 2022 г.	261,55	10.04.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 30/365 = 261,55$
Май 2022 г.	270,27	10.05.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 270,27$
Июнь 2022 г.	261,55	10.06.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 30/365 = 261,55$
Июль 2022 г.	270,27	10.07.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 270,27$
Август 2022 г.	270,27	10.08.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 270,27$
Сентябрь 2022 г.	261,55	10.09.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 30/365 = 261,55$
Октябрь 2022 г.	270,27	10.10.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 270,27$
Ноябрь 2022 г.	261,55	10.11.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 30/365 = 261,55$
Декабрь 2022 г.	270,27	10.12.2022	$1313,34 \times 0,66 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 270,27$
ИТОГО	3 182,20		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 3182,2 руб.

(Три тысячи сто восемьдесят два рубля 20 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по номеру 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 ТУСК 016577561, ИНН 69510046561, КПП 697101061, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000063387013

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кусоба

Тел.: 304-34-72

 Г.В. Демисов
М.П.

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес:
101000, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11, эт. 5
Тел.: +7 (495) 775-07-12
info@nprfo.ru

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с: 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с: 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ2021051710
от 17.05.2021

**Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области**

В связи с государственной регистрацией права собственности на объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:3:

– Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, назначение нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м., адрес: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, регистрационная запись № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017,

Прошу внести соответствующие изменения в договор аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 и подготовить дополнительное соглашение о присоединении к договору в соответствии с Соглашением о перераспределении долей от 17.05.2021, заключенным с ООО «Проект-консалтинг».

Приложение:

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды.

Настоящим выражаю согласие на обработку моих персональных данных Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки:

1. Получение персональных данных у субъекта персональных данных, а также у третьих лиц;
2. Хранение персональных данных (в электронном виде и на бумажном носителе);
3. Уточнение (обновление, изменение) персональных данных;
4. Использование персональных данных Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области в связи с оказанием государственной услуги;
5. Передача персональных данных субъекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие является бессрочным.

Порядок отзыва настоящего согласия – по личному заявлению субъекта персональных данных.

Президент

Ю. А. Зверев

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008

г. Екатеринбург

«23» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128), в лице генерального директора управляющей организации ООО «Управляющая компания «Радуга» Ерофеева Михаила Александровича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа,

и Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325), в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В связи с государственной регистрацией права собственности НПФ «Профессиональный» (АО) на помещение в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:35:

– Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, назначение нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м, адрес: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, регистрационная запись № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017,

Стороны пришли к соглашению о перераспределении долей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:35 № 4-1112 от 27.06.2008 пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, в следующем порядке:

- для ООО «Проект-консалтинг» в размере 30959/94895 от 273 кв.м с 01.01.2021;
- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 273 кв.м с 01.01.2021.

2. Перечень правообладателей объектов недвижимости, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, и доли объектов в здании содержатся в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

3. Права и обязанности по договору аренды для ООО «Проект-консалтинг» изменяются, а для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 01.01.2021.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

5. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения Сторон в рамках его предмета с 17 мая 2021 года.

6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

ОГРН 1147799010325,
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Адрес: 101000, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5


/М.А. Ерофеев/


/Ю.А. Зверев /

Приложение № 1

к Соглашению о перераспределении долей
по договору аренды № 4-1112 от 27.06.2008

Перечень правообладателей и их доли пропорционально площади объектов недвижимости
в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Радищева, 25:

№	Правообладатель	Доля в праве
1	ООО «Проект-консалтинг»	30959/94895
2	Нагорнова К.А.	26908/94895
3	ООО «Рест-Центр»	8027/94895
4	Янюк Д.В.	2605/94895
5	ООО «Бизнесинвест»	2614/94895
6	Сафронова Е.В.	3386/94895
7	Савансеев В.В.	885/94895
8	Плинер С.М.	1316/94895
9	ООО «АВВ групп»	1446/94895
10	ООО «Оптима»	4739/94895
11	Яблонский К.П.	1411/94895
12	ООО «ХОРС»	2895/94895
13	НПФ «Профессиональный» (АО)	2931/94895
14	Борисов М.В.	337/94895
15	ООО «Предприятие «Стройкомплект»	4436/94895

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

ОГРН 1147799010325,
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Адрес: 101000, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5



/Ю.А. Зверев /

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004

г. Екатеринбург

«23» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128), в лице генерального директора управляющей организации ООО «Управляющая компания «Радуга» Ерофеева Михаила Александровича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа,

и Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325), в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В связи с государственной регистрацией права собственности НПФ «Профессиональный» (АО) на помещение в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:21:

– Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, назначение нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м, адрес: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, регистрационная запись № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017,

Стороны пришли к соглашению о перераспределении долей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:21 № 4-609 от 10.09.2004 пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, в следующем порядке:

- для ООО «Проект-консалтинг» в размере 30959/94895 от 1633 кв.м с 01.01.2021;

- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 1633 кв.м с 01.01.2021.

2. Перечень правообладателей объектов недвижимости, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, и доли объектов в здании содержатся в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

3. Права и обязанности по договору аренды для ООО «Проект-консалтинг» изменяются, а для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 01.01.2021.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

5. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения Сторон в рамках его предмета с 17 мая 2021 года.

6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

ОГРН 1147799010325,
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Адрес: 101000, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5


М.А. Ерофеев/


Ю.А. Зверев /

Приложение № 1
к Соглашению о перераспределении долей
по договору аренды № 4-609 от 10.09.2004

Перечень правообладателей и их доли пропорционально площади объектов недвижимости
в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Радищева, 25:

№	Правообладатель	Доля в праве
1	ООО «Проект-консалтинг»	30959/94895
2	Нагорнова К.А.	26908/94895
3	ООО «Рест-Центр»	8027/94895
4	Янюк Д.В.	2605/94895
5	ООО «Бизнесинвест»	2614/94895
6	Сафронова Е.В.	3386/94895
7	Саванев В.В.	885/94895
8	Плинер С.М.	1316/94895
9	ООО «АБВ групп»	1446/94895
10	ООО «Оптим»	4739/94895
11	Яблонский К.П.	1411/94895
12	ООО «ХОРС»	2895/94895
13	НПФ «Профессиональный» (АО)	2931/94895
14	Борисов М.В.	337/94895
15	ООО «Предприятие «Стройкомплект»	4436/94895

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

ОГРН 1147799010325,
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Адрес: 101000, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5


М.А. Ерофеев/


Ю.А. Зверев /

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999

г. Екатеринбург

«23» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128), в лице генерального директора управляющей организации ООО «Управляющая компания «Радуга» Ерофеева Михаила Александровича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа,

и Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325), в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В связи с государственной регистрацией права собственности НПФ «Профессиональный» (АО) на помещение в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:3:

– Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, назначение нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м, адрес: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, регистрационная запись № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017,

Стороны пришли к соглашению о перераспределении долей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:3 № 4-210 от 30.04.1999 пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, в следующем порядке:

- для ООО «Проект-консалтинг» в размере 30959/94895 от 508 кв.м с 01.01.2021;
- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 508 кв.м с 01.01.2021.

2. Перечень правообладателей объектов недвижимости, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, и доли объектов в здании содержится в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

3. Права и обязанности по договору аренды для ООО «Проект-консалтинг» изменятся, а для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 01.01.2021.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

5. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения Сторон в рамках его предмета с 17 мая 2021 года.

6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1147799010325,
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Адрес: 101000, г. Москва,
ул. Чапыгина, д. 11, этаж 5


М.А. Ерофеев


Ю.А. Зверев

Приложение № 1

к Соглашению о перераспределении долей
по договору аренды № 4-210 от 30.04.1999

Перечень правообладателей и их доли пропорционально площади объектов недвижимости
в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Радищева, 25:

№	Правообладатель	Доля в праве
1	ООО «Проект-консалтинг»	30959/94895
2	Нагорнова К.А.	26908/94895
3	ООО «Рест-Центр»	8027/94895
4	Янюк Д.В.	2605/94895
5	ООО «Бизнесинвест»	2614/94895
6	Сафронова Е.В.	3386/94895
7	Саванеев В.В.	885/94895
8	Плинер С.М.	1316/94895
9	ООО «АБВ групп»	1446/94895
10	ООО «Оптима»	4739/94895
11	Яблонский К.П.	1411/94895
12	ООО «ХОРС»	2895/94895
13	НПФ «Профессиональный» (АО)	2931/94895
14	Борисов М.В.	337/94895
15	ООО «Предприятие «Стройкомплект»	4436/94895

ООО «Проект-консалтинг»

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1147799010325,
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Адрес: 101000, г. Москва,
ул. Чапыгина, д. 11, этаж 5


М.А. Ерофеев


Ю.А. Зверев

4. Приложения

Копии документов Заказчика



ООО «Прокст-капитал»
620013, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 48, кв. 127
ИНН 7602081833/50007943
в ПАО КВ «ВТБ-К», г. Екатеринбург
К/С 3010183393000001916

СНЧ 040277905
ОГРН 1088671000128
ИНН 5671204829
КПП 567101091

Иск. № ГР/КОМ21-17 от 17.05.2021 г.

«Плата за земельные участки под зданием,
расположенным по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Радищева, д. 25»

Президенту
ННФ «Профессионалы» (АО)
Зверев Юрий Александровичу

Уважаемый Юрий Александрович!

Обобщаем информацию по земельным участкам под зданием, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, собственником которых являемся и в которых Вы являетесь.

Земельные участки расположены по адресу:

- 66:41:0401033:3 (площадь – 508 м²);
- 66:41:0401033:21 (площадь – 1633 м²);
- 66:41:0401033:35 (площадь – 273 м²);
- 66:41:0401033:16 (площадь – 1240 м²);
- 66:41:0401033:18 (площадь – 1068 м²).

До 31.12.2020 г. расходы по оплате арендной платы за земельные участки 3, 21, 35, а также налог за участок 18, перераспределялись между всеми собственниками помещений в здании в Счете на обслуживание и эксплуатацию, которая подготавливается ООО «Управляющая компания «Логос» (для каждого собственника определяется пропорционально площади помещений, площадью которых является собственник).

С 01.01.2021 г. схема изменилась – расходы за земельные участки все собственники помещений в здании на Радищева 25 несут самостоятельно, на основании отдельных договоров. Счета на 2021 г. подготавливает ООО «Управляющая компания «Логос» уже с учетом указанных выше изменений.

Таким образом, с 01.01.2021 г. схема взаимодействия по оплате арендной платы / налога за земельные участки следующая:

- 66:41:0401033:3 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:21 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:35 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:16 – общая долевая собственность;
- 66:41:0401033:18 – выкуп (в долях, пропорционально площади). Выкупная стоимость Вашей доли (293194895) = 18 532,06 руб.

Прошу Вас в срок до 28.05.2021 г. заключить, подписать и передать заявления о перераспределении долей по договорам аренды земельных участков (3, 21, 35) представителю ООО «Прокст-капитал», а также подписать договор купли-продажи земельного участка :18.

Соблажем, что контактное лицо со стороны ООО «Прокст-капитал» по вопросу подготовки документов по земельным участкам – Клементьева Ирина Александровна, тел. 8 (343) 215 68 18, отв. 8 967 634 38 47, e-mail: KlemtsevaI.A@forum-ml.ru

Приложения:

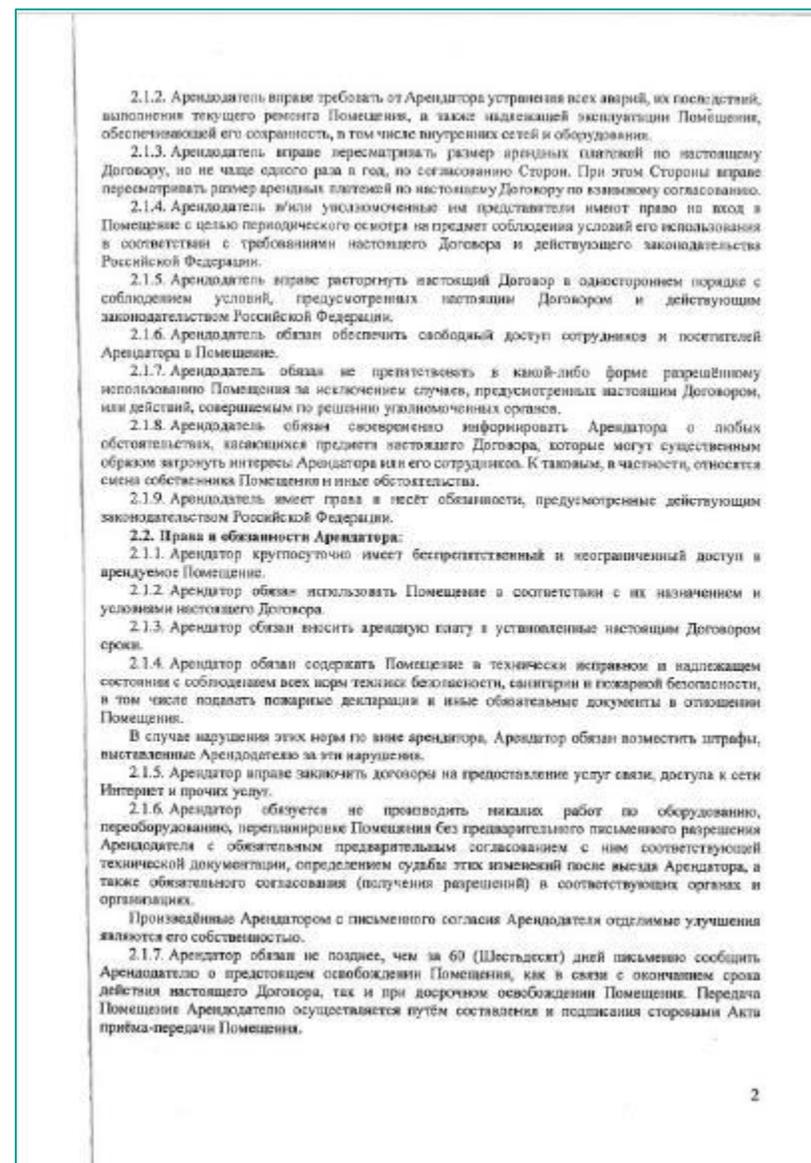
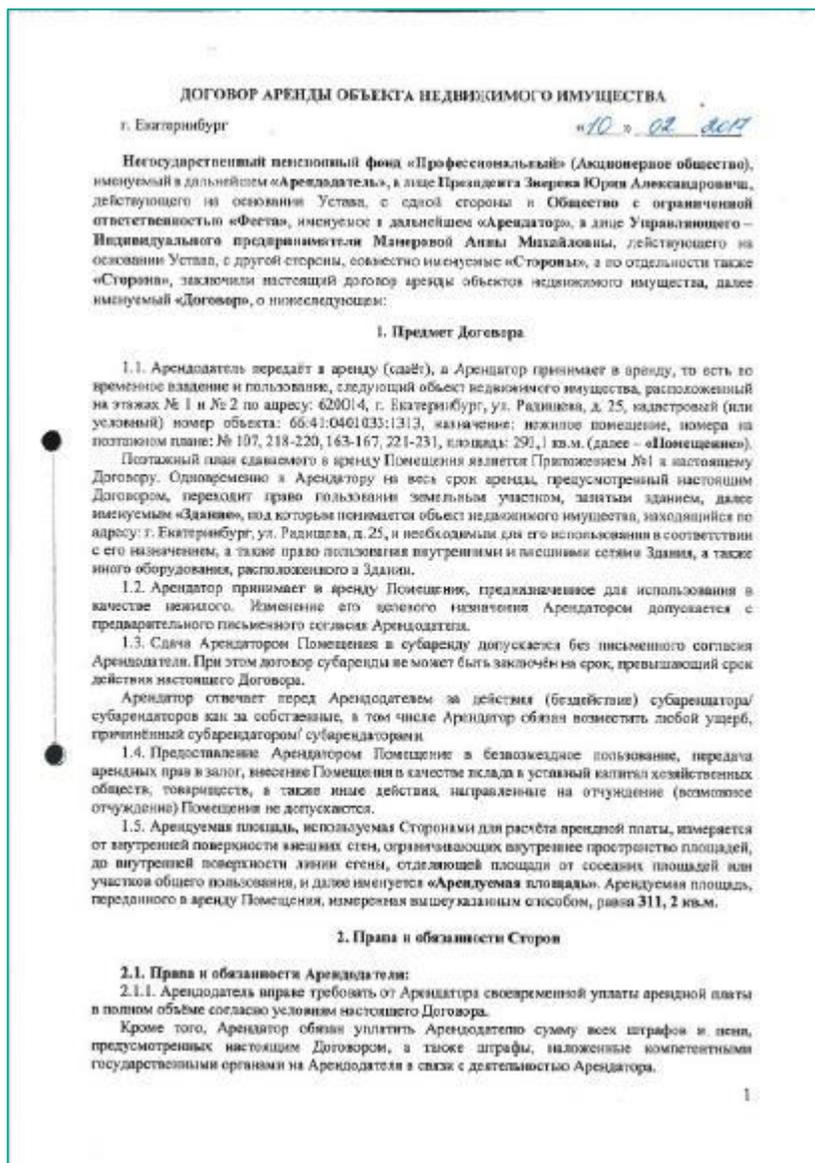
- Приложение 1. Схема земельных участков под зданием.
- Приложение 2. Расчет платежей за земельные участки:
 - земельные участки 3, 21, 35 – аренда со множественностью лиц на стороне Арендатора;
 - земельный участок 18 – купля-продажа доли в праве.
- Приложение 3. Формы заявлений и составлены заявления о перераспределении долей по договору аренды земельного участка (по земельным участкам 3, 21) и заявления о выкупе доли в земельном участке 18.
- Приложение 4. Форма договора купли-продажи доли в земельном участке 18.

Генеральный директор

Ирочкин М.А.



Копии документов Заказчика



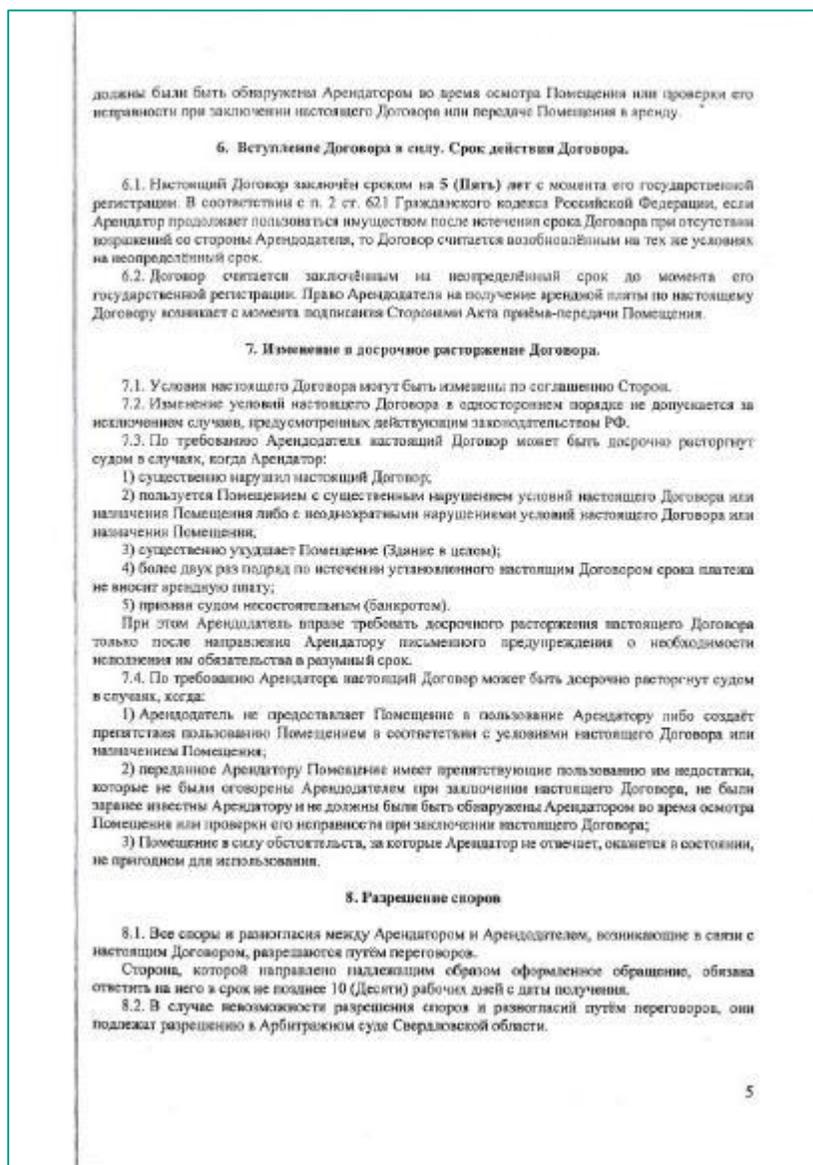
Копии документов Заказчика

<p>2.1.8. Арендатор обязан своевременно информировать Арендодателя о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендодателя.</p> <p>2.1.9. Арендатор обязан представлять интересы Арендодателя в административных и иных органах и учреждениях по вопросам, связанным с использованием, эксплуатацией, техническим обслуживанием и обеспечением Помещения коммунальными услугами, электроэнергией, подготовкой к работе в зимний период и прочее.</p> <p>2.1.10. Размещение вывесок, табличек, символики, рекламы снаружи Помещения допускается только с согласия Арендодателя по утверждённым Арендодателем эскизам.</p> <p>Указанные вывесочные материалы должны соответствовать требованиям законодательства РФ, а также нормативно-правовым актам местных органов власти.</p> <p>Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые разрешения компетентных органов для размещения указанных выше материалов.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.1.13. Арендатор обязан обеспечить выполнение своим персоналом норм и правил техники безопасности, правил противопожарной безопасности, производственной санитарии, режима прохода на территории.</p> <p>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.</p> <p>2.1.15. Арендатор несёт иные обязанности, направленные на эффективную эксплуатацию Помещения, поддержание его технического состояния и обеспечение всеми необходимыми ресурсами.</p> <p>2.1.16. Арендатор обязан своевременно принимать меры по предотвращению и устранению всех аварий и их последствий.</p> <p>2.1.17. Арендатор обязан немедленно сообщать в аварийные службы, представляющие эксплуатирующей организации об авариях, чрезвычайных ситуациях, о постраданиях, а также о принятых неотложных мерах.</p> <p>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.</p> <p>2.1.19. Обо всех авариях, повреждениях и нарушениях в работе средств измерений, о сырое и нарушении целостности кровли Арендатор обязан уведомить организацию, предоставляющую коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные договорами на поставку коммунальных услуг.</p> <p>2.1.20. Нессти расходы, связанные с работой Помещения.</p> <p style="text-align: center;">3. Платежи и расчёты по Договору</p> <p>3.1. За аренду Помещения Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату, исчисляемую исходя из Арендуемой площади, установленной в соответствии с п. 1.5. Договора.</p> <p>3.2. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей в месяц.</p> <p>Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование Помещением, за пользование земельными участками, на которых расположено Здание и необходимыми для его использования.</p> <p>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».</p>	3
---	---

<p>3.4. До 10-го числа месяца, следующего за расчётным, Арендодатель обязан предоставить Арендатору счёт на оплату арендной платы.</p> <p>Арендатор обязан до 25-го числа месяца, следующего за расчётным, произвести оплату.</p> <p>3.5. Оплата осуществляется в безналичной форме путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе 11 «Реквизиты Сторон».</p> <p>3.6. Стороны обязаны производить сверку взаимных платежей в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) изменения 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. <p style="text-align: center;">4. Порядок приёма-передачи Помещения</p> <p>4.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту приёма-передачи Помещения.</p> <p>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.</p> <p>4.2. Арендатор обязан подписать Акт приёма-передачи не позднее рабочего дня, следующего за днём, когда Помещение было предоставлено Арендодателем Арендатору.</p> <p>4.3. При расторжении либо прекращении настоящего Договора Арендатор обязан возратить Арендодателю Помещение в порядке, предусмотренном п.п. 4.1. - 4.2. настоящего Договора.</p> <p>При прекращении либо расторжении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он их получил, с учётом нормального износа.</p> <p style="text-align: center;">5. Ответственность Сторон, форс-мажор</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>В случае повреждения или гибели арендуемого Помещения по вине Арендатора Арендатор возмещает Арендодателю причинённые убытки в полном объёме.</p> <p>5.3. Уплата неустойки и возмещение ущерба не освобождают Арендатора от выполнения обязательства по оплате стоимости арендной платы, за исключением случаев гибели Помещения.</p> <p>5.4. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательства по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, то есть таких чрезвычайных и непредостережимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, землетрясение или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчёт при заключении настоящего Договора.</p> <p>5.5. Освобождение от ответственности действует только в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 5.4. настоящего Договора.</p> <p>5.6. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Стороны должны 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.</p> <p>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</p>	4
---	---

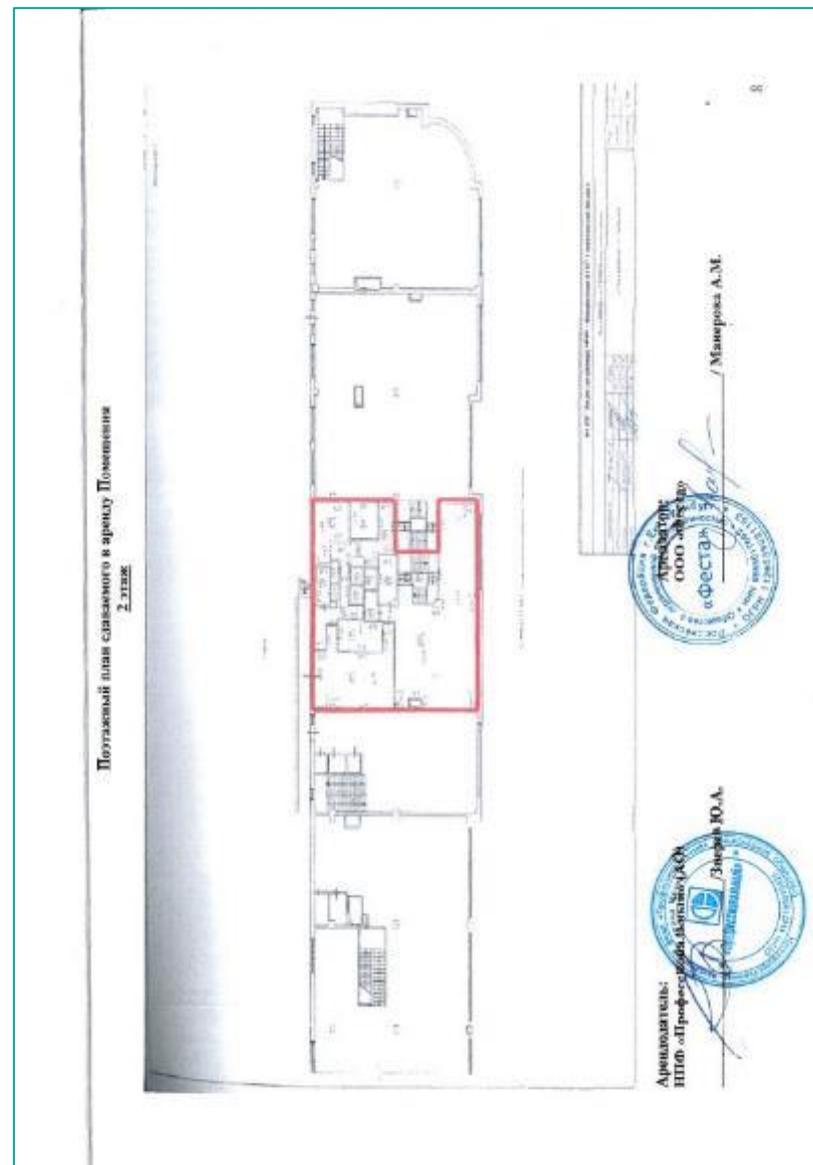
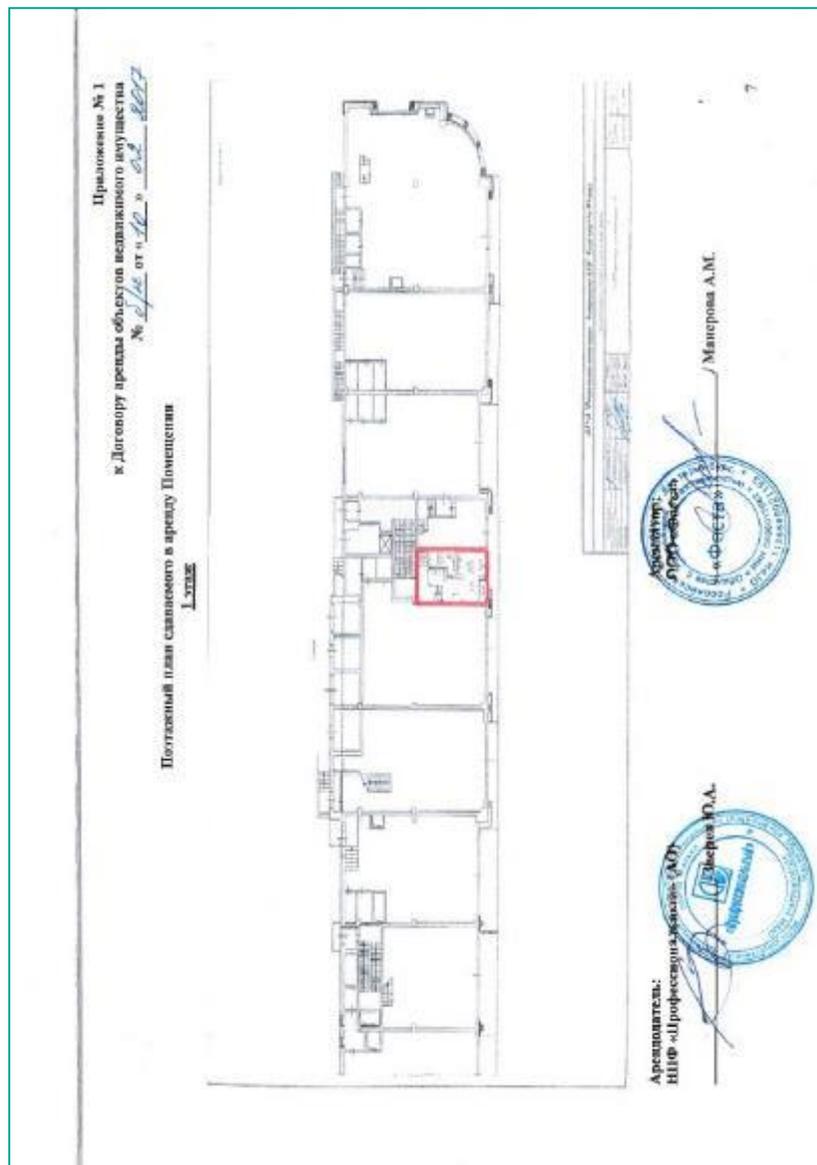
4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Приложение № 2
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 5/14 от «10» авг 2017

Акт приема-передачи Помещения

г. Екатеринбург «10» авг 2017

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Заерев Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Махеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды объектов недвижимого имущества № 5/14 от «10» авг 2017 (далее - «Акт приема-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № 5/14 от «10» авг 2017 Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемые «Помещения»:

Адрес Помещения, номера по поэтажному плану, этаж Помещения	Назначение Помещения	Общая площадь Помещения, кв.м.
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 107, этаж 1	Нежилое	293,1 кв.м.
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 218-220, этаж 1	Нежилое	
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 163-167, этаж 2	Нежилое	
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 221-231, этаж 2	Нежилое	

2. Помещение передается в исправном состоянии с учетом нормального износа.
3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемого Помещения не имеет.
4. Настоящий Акт приема-передачи Помещения составлен в трех 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. Чапаевская, д. 11 ОГРН 1147799010325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 р/с 40701810100000000070 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва и/с 30101810200000000823 БИК 044525823	Арендатор ООО «Феста» 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107 ОГРН 1126686021153 ИНН/КПП 6686017662/667101001 р/с 40702810200120000192 Физлиц Уральский АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург и/с 30101810260000000665 БИК 044525823
---	---

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

Ф.И.О.: Махерова А.М.  Должность: Управляющий ИП

9

Договор аренды
19 июля 2017
66-407000033-133-16/001/2017-32
Трашанкова Н.С.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
9 (девять) листов (-а, -ов)

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)
Заерев Ю.А.
Управляющий ООО «Феста»
ИП Махерова А.М.




Копии документов Заказчика

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ОТ 10 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА

г. Екатеринбург «23» декабря 2020 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемого «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились начиная с 01 января 2021 года изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции: «Размер арендной платы за Помещение по настоящему Договору составляет **741 576 (Семьсот сорок одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (20%) – 123 596 (Сто двадцать три тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек за месяц.

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2022 года».

2. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункт 3.4. Договора в следующей редакции: «Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный месяц.

Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного месяца на основании выставленного Арендодателем счёту на оплату арендной платы».

3. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции: «Размер арендной платы за Помещение по настоящему Договору за квартал составляет **2 224 728**

(Два миллиона двести двадцать четыре тысячи семьсот двадцать восемь) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%) – 370 788 (Триста семьдесят тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек, исходя из расчёта 741 576 (Семьсот сорок одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей 00 копеек за месяц.

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2022 года».

4. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 3.4. Договора в следующей редакции:

«Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный квартал.

Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного квартала на основании выставленного Арендодателем счёту на оплату арендной платы».

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для регистрирующего органа.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

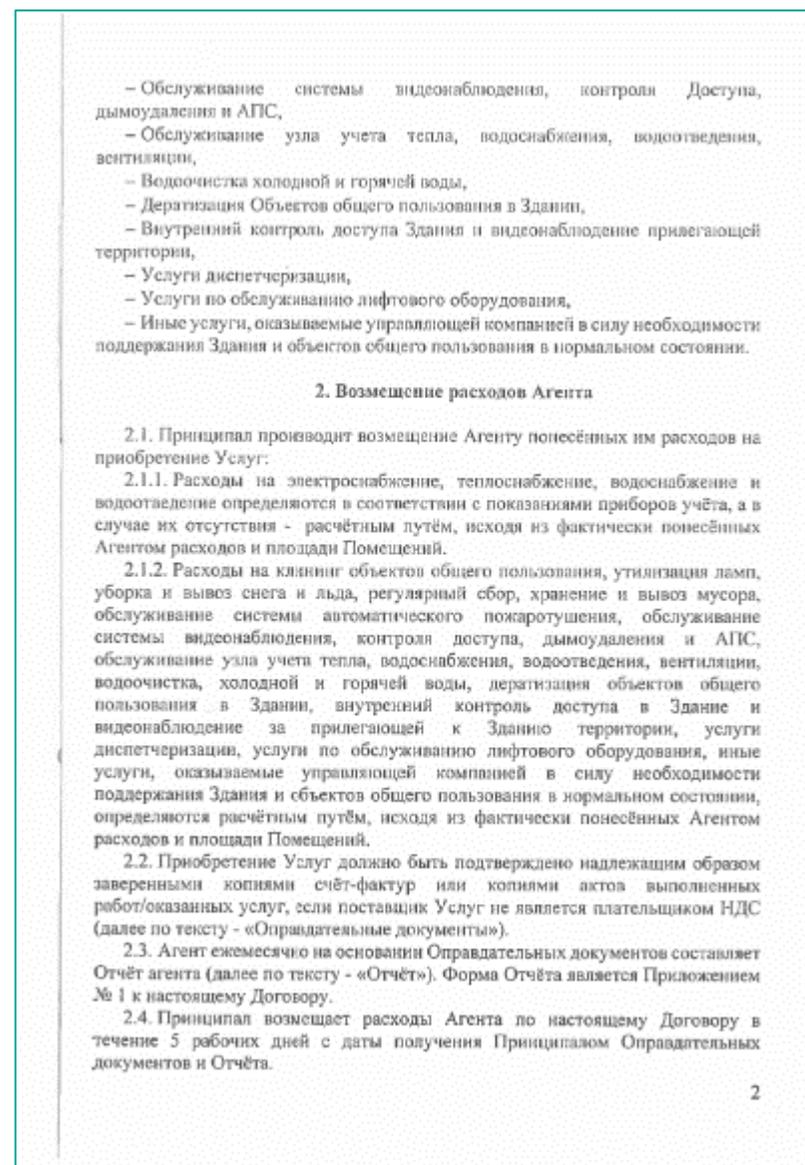
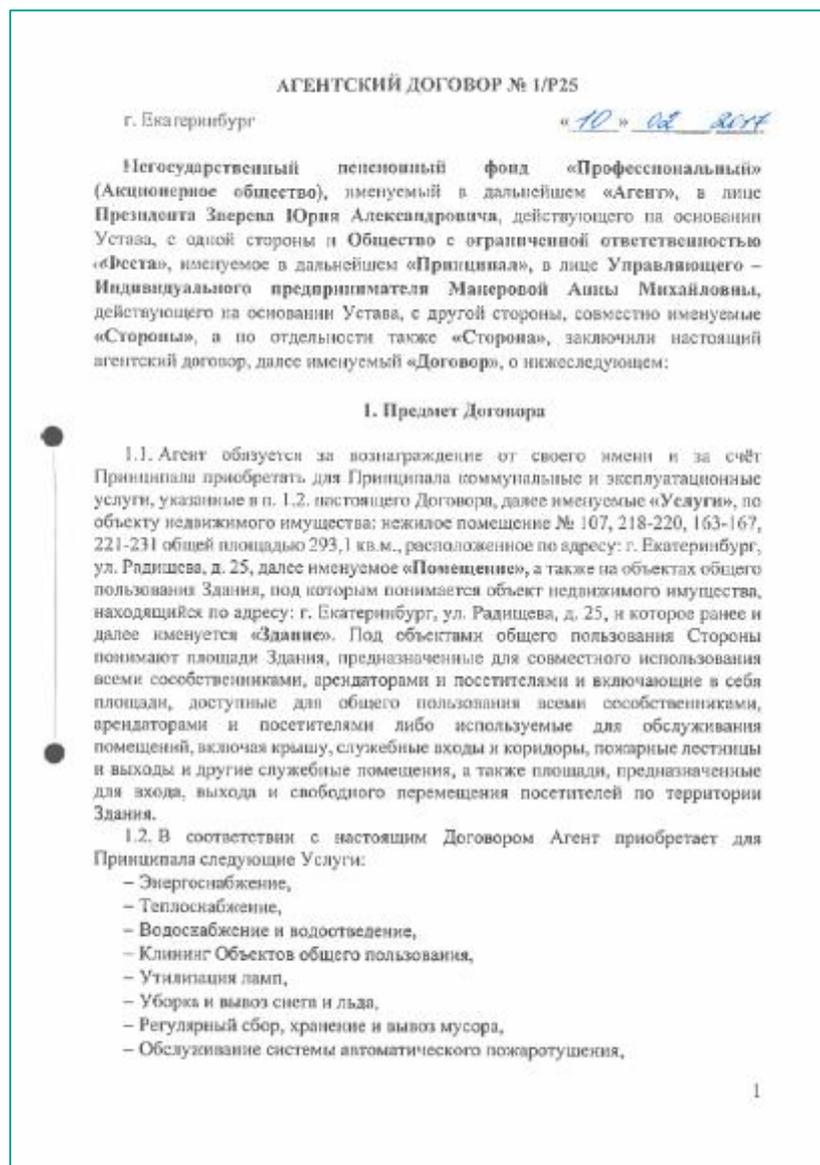
От Арендатора:



Манерова А.М.

М.П.

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

3. Вознаграждение Агента

3.1. Сумма ежемесячного вознаграждения Агента составляет 0,1% от суммы приобретённых Услуг, в том числе НДС 18%.

3.2. Принципал уплачивает Агенту вознаграждение в течение 5 рабочих дней с даты получения Принципалом Справедливых документов и Отчёта.

4. Заключительные положения

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента заключения Принципалом договоров на оказание услуг с организациями, непосредственно оказывающими соответствующие услуги.

4.2. О заключении договоров на приобретение Услуг Принципал письменно с помощью средств почтовой и (или) факсимильной связи уведомляет Агента не менее чем за месяц до заключения соответствующих договоров.

4.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 экземплярах по одному для каждой из Сторон.

4.4. неотъемлемой частью настоящего Договора является форма Отчёта агента (Приложение №1).

Реквизиты Сторон:

<p>Агент НПФ «Профессиональный» (АО)</p> <p>105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ОГРН 1147799010325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 р/с 40701810895000001960 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 30101810200000000823 БИК 044525823</p>	<p>Принципал ООО «Феста»</p> <p>620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107 ОГРН 1126686021153 ИНН/КПП 6686017662/ 667101001 р/с 40702810200120000192 Филiaal Уральский АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург к/с 30101810700000000995 БИК 044525710</p>
---	--


 Ф.И.О.: Зверев Юрий Александрович
 Должность: Президент


 Ф.И.О.: Марченко Марина Александровна
 Должность: Управляющий ИП

3

Приложение № 1
к Агентскому договору № 1/P25 от «___» _____

**Отчёт агента об исполнении агентского поручения
по договору № 1/P25 от «___» _____**

г. Екатеринбург «___» _____

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Агент», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, составил настоящий Отчёт агента о нижеследующем:

1) Отчётный период: с «___» _____ по «___» _____.

2) Во исполнение Агентского договора № 1/P25 от «___» _____ Агентом для Принципала в отчётном периоде приобретены следующие услуги:

Наименование приобретённых услуг	Поставщик услуг	Оправдательный документ		Доля затрат Принципала, руб. (с НДС)
		Наименование, №, дата	Сумма, руб. (с НДС)	
Коммунальные услуги				
Эксплуатационные услуги				
Иные услуги, оказываемые управляющей компанией в силу необходимости поддержания Здания и объектов общего пользования в нормальном состоянии				
Итого:				

3) Всего произведено затрат на сумму _____ руб., в т.ч. НДС _____ руб. Возмещению подлежит _____ руб., в т.ч. НДС _____ руб.

4) Вознаграждение Агента составило _____ руб., в т.ч. НДС _____ руб.

5) Приложения:
- ...

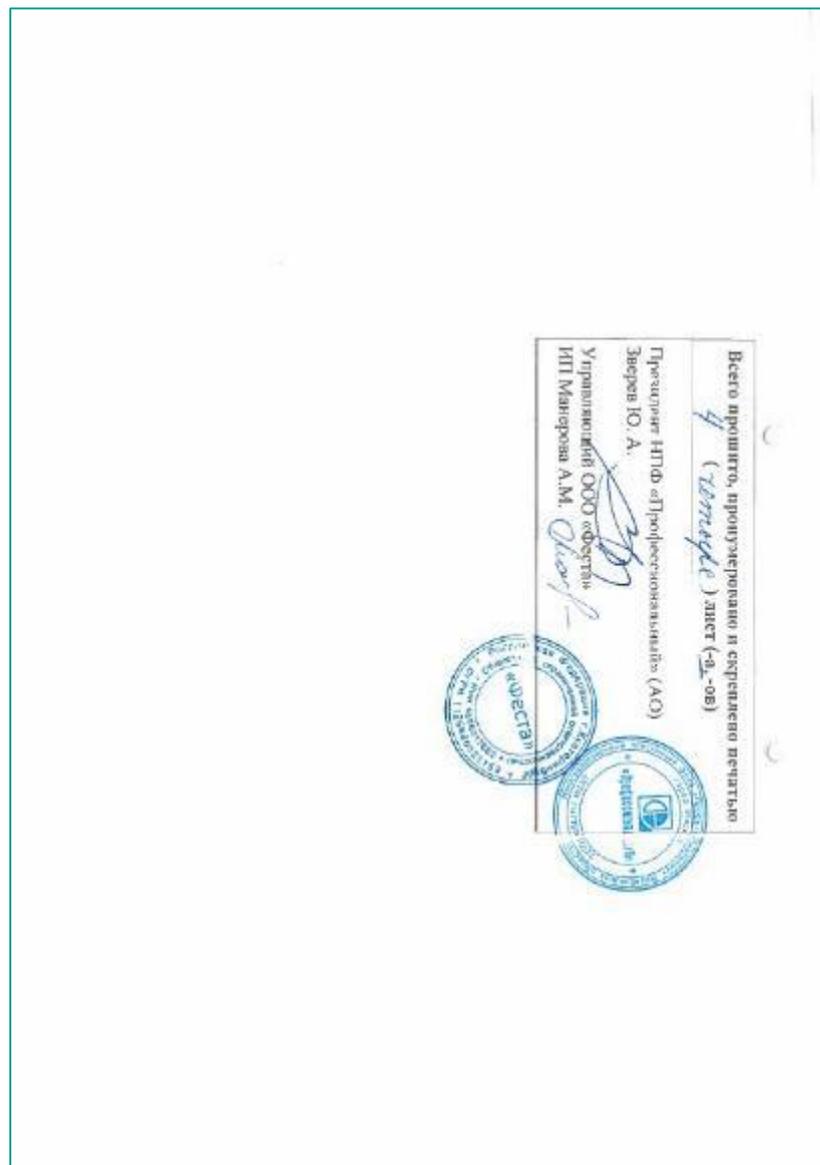
Президент

ФИО

4

4. Приложения

Копии документов Заказчика




ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Мамина-Сибиряка, д.111,
г. Екатеринбург, 620060
тел (343) 312-06-28, факс (343) 355-21-85
E-mail: info@gorod66.ru
ИНН Свердловской области 7607001001
04.03.2020 № 17-01-22/3818
На № 6/н от 17.02.2020

Президенту НПФ «Профессиональный»
(Акционерное общество)
Ю.А. Звереву
ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Москва, 105062

О рассмотрении обращения

По результатам рассмотрения Вашего обращения по вопросу продления договора аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380 (далее – Договор) сообщая следующее.

Договор заключен между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области и множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, площадью 1124 кв. метра, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, под благоустройство торгово-общественного здания со встроенной трансформаторной подстанцией, сроком по 14.03.2020.

На основании п. 1 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор аренды заключается на срок, определенный договором. Согласно позиции, изложенной в пункте 1 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», продленный (заключенный на новый срок) без торгов договор аренды, заключение которого в силу закона должно осуществляться по результатам проведения торгов, является ничтожным.

Таким образом, действующими нормами законодательства пролонгация договора аренды не предусмотрена.

Вместе с тем, ст. 621 ГК РФ предусмотрено, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок

Директор департамента
земельных отношений


Н.Е. Дмитриева

Ирина Константиновна Черных
(343) 312-06-60 (доб. 516)

Вход. № 0X202003101
18 MAR 2020

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Смета на период январь - декабрь 2022 г.

№ п/п	наименование статьи расходов, номерной системы	в месяц	в год	Описание
1	Возмездные УИ Лиоз	289 001	2 890 009	услуги связи, ИТО. Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, мастер УЭИ
2	Объект сборки и фонд лицензия	227 658	1 624 688	лицензия, оплата специалистов (инженер) материалы, оплата специалистов (дизайнер)
3	Система Вентиляция	24 481	244 809	утилизация газа, пены, выхлопных, датчик, кабельная продукция, оплата специалистов (газотромелер)
4	Система автоматизированная	61 461	247 528	запорная арматура, сантех оборудование, ИИП, насосы, прокладка сетей спец. технологий, оплата специалистов (сантехник)
5	Лифт типа железобетонный	492	1 968	инструмент, ИИП, запорная арматура
6	Инженерный надзор/проект	27 232	86 736	сметы/проект, расчеты на
7	Вентиляция, кондиционирование	12 927	127 608	инструмент, ИИП, запорная арматура
8	Система контроля доступа и видеонаблюдения	223 672	2 264 064	сервера оплата специалистов (4 директор), частично оплата специалистов (технико-слаботочник)
9	Система ПОС и пожаротушения	24 582	416 388	обслуживание системы ПОС спец. организацией, лицензия датчики
10	Положение лифтов	2 472	29 676	услуги спец.предприятия
11	Модель журналы	4 580	54 960	
12	Лифт типа	29 247	260 088	услуги спец.предприятия, внешние и внутренние перегородки
13	Обслуживание МОП и фидерная инфраструктура	262 747	2 352 866	оплата специалиста (директор) 4 шт. ад., сотрудник на уборке МОП и тех.помещений 1 шт. ад. фидера
Всего затрат на 2022 год		2 948 428	12 865 888	

Лифтовое оборудование	61 680		только для ИИП Нагорнова К.А. и ООО Проект Консалтинг (ТО лифтов, тех.освидетельствование диспетчер)
-----------------------	--------	--	--

	в год	в месяц
Всего затрат на эксплуатацию на 2022 год, в том числе обслуживание Лифтового оборудования	12 865 888	1 072 157
	12 048 198	1 008 781

ОБЩЕ СОДЕРЖАНИЕ с разбивкой по доли

	Σ, кв.м.	процентное распределение, %	сумма в год, руб.	сумма в мес. руб.
ООО Проект Консалтинг полевая	1 860,20	21,36%	2 690 004,28	224 217,02
ООО Проект Консалтинг МОП	606,10			
ИП Нагорнова К.А.	2 660,80	30,00%	3 895 589,20	324 632,44
ООО Рес-центр	802,70	9,13%	1 148 679,86	95 723,33
Викторий Викторович Петрович	141,10	1,60%	201 218,66	16 768,22
Саванев Вячеслав Владимирович	58,50	0,67%	126 645,20	10 553,77
ИП Янок Девлет Владимирович	260,50	2,95%	372 780,78	31 065,06
ООО «АВВ группа»	144,80	1,64%	208 995,53	17 249,79
Борисов Михаил Владимирович	33,70	0,38%	48 225,38	4 018,78
ООО «Профессиональный (АО) МОП»	443,60	5,04%	614 800,48	51 166,70
ИП Сафронова Елена Вадимовна	338,60	3,85%	484 543,46	40 378,62
ИП Пленир Светлана Михайловна	151,80	1,72%	188 272,20	15 689,35
ИП «Профессиональный (АО) МОП»	263,10	3,03%	419 432,84	34 952,67
ООО Оптима	473,90	5,35%	678 160,50	56 513,37
ООО ХОРС	439,80	5,00%	629 362,71	52 446,89
ООО Бизнесвест	261,40	2,97%	374 068,69	31 172,39
Макаев Алексей Александрович	128,60	1,46%	184 315,41	15 359,62
Фазлеев Руслан Навитович	240,30	2,74%	344 169,37	28 680,78
	9 489,60	8 793,40	12 589 533,47	1 048 429,79

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ МОП-офиса

	Σ, кв.м.	процентное распределение	сумма в год, руб.	сумма в мес. руб.
ПЕ полевая	98,80	50,00%	30 800,00	2 566,67
ИП Нагорнова К.А.	98,80	50,00%	30 800,00	2 566,67
	197,60	100%	61 600,00	5 133,34

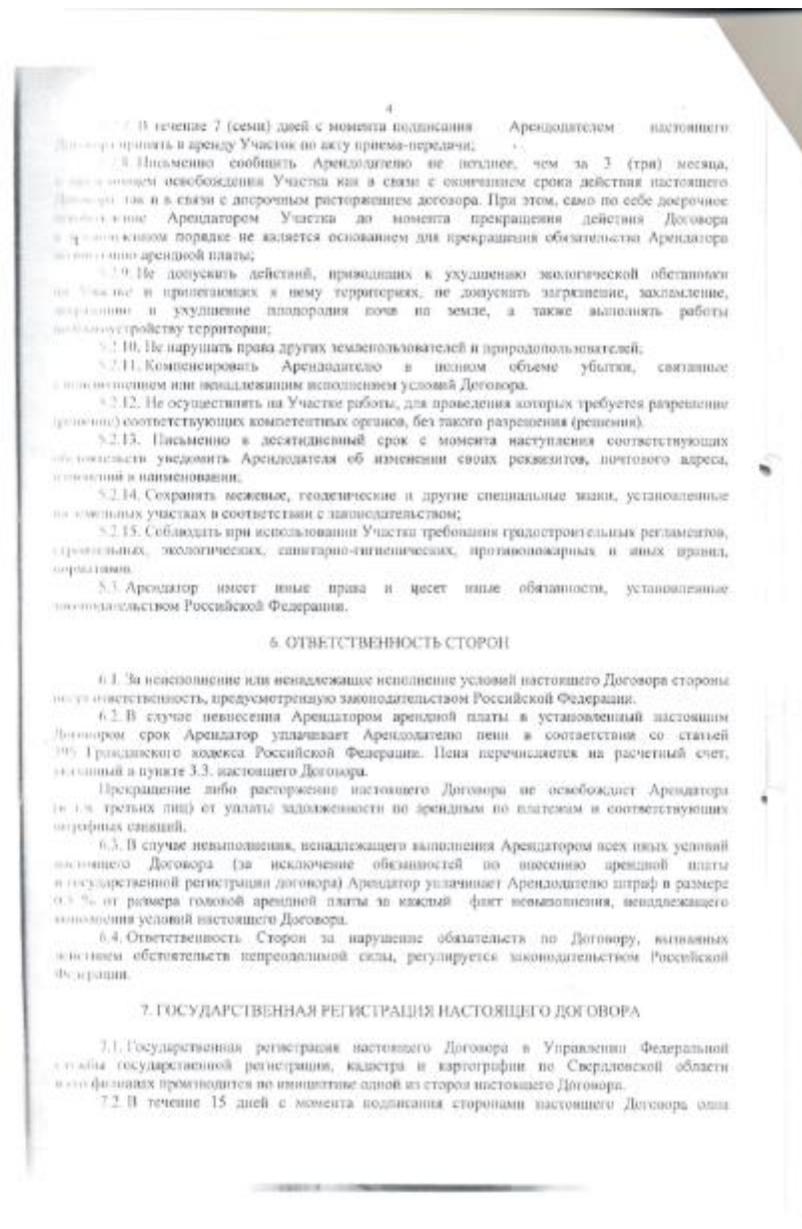
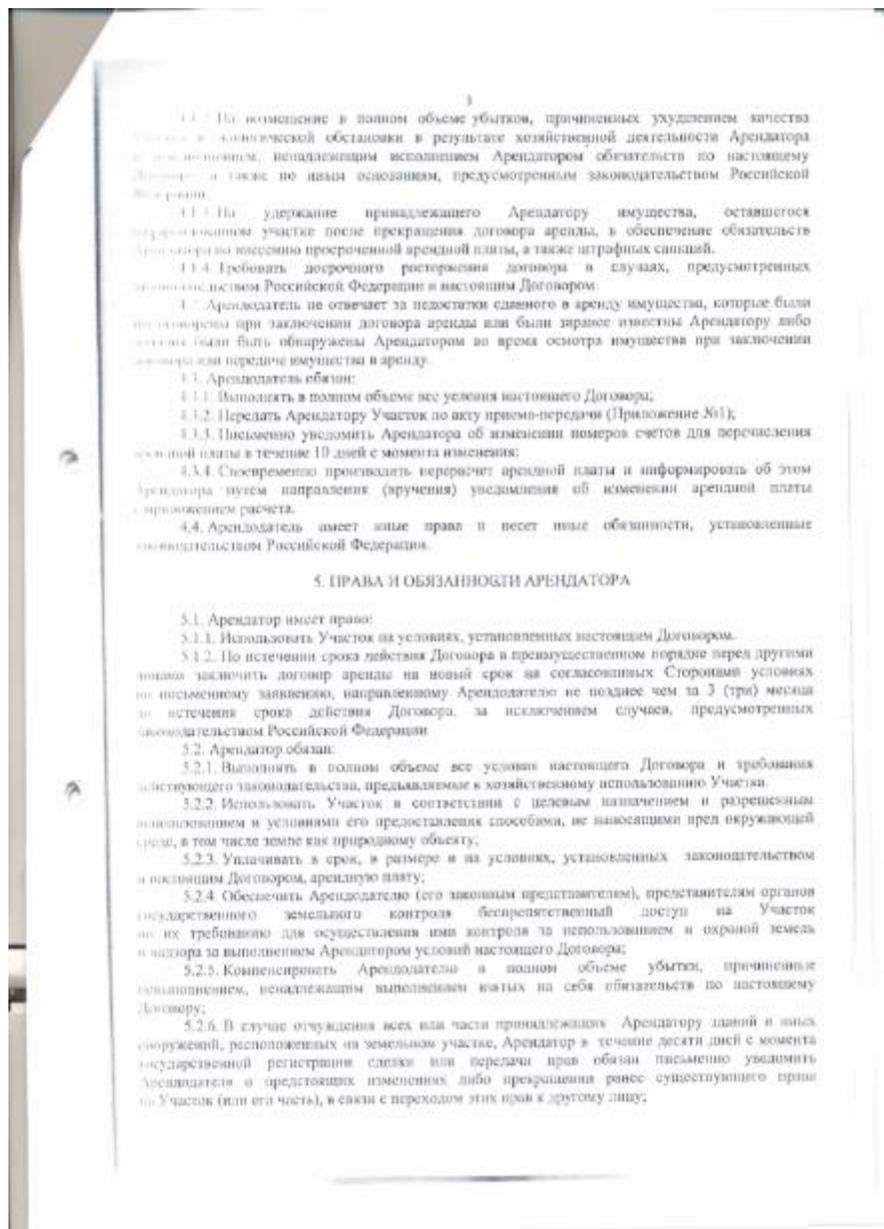
Итого компания ООО "УК Лого" в месяц с разбивкой по объектам

	в месяц, руб.	в год, руб.
ООО Проект Консалтинг *	226 783,69	2 721 404,40
ИП Чернышова К.А.	34 449,11	3 881 369,60
ООО Рес-центр	60 723,33	1 148 679,86
Яблонский К.П.	16 826,41	201 916,98
Саванев Вячеслав Владимирович	10 553,77	126 645,20
ИП Янок Девлет Владимирович	31 065,06	372 780,78
ООО «АВВ группа»	17 249,79	208 995,53
Борисов Михаил Владимирович	4 018,78	48 225,38
ООО «Профессиональный (АО) МОП»	51 166,70	614 800,48
ИП Сафронова Елена Вадимовна	40 378,62	484 543,46
Пленир Светлана Михайловна	15 689,35	188 272,20
ИП «Профессиональный (АО) МОП»	34 952,67	419 432,84
ООО Оптима	56 513,37	678 160,50
ООО ХОРС	52 446,89	629 362,71
ООО Бизнесвест	31 172,39	374 068,69

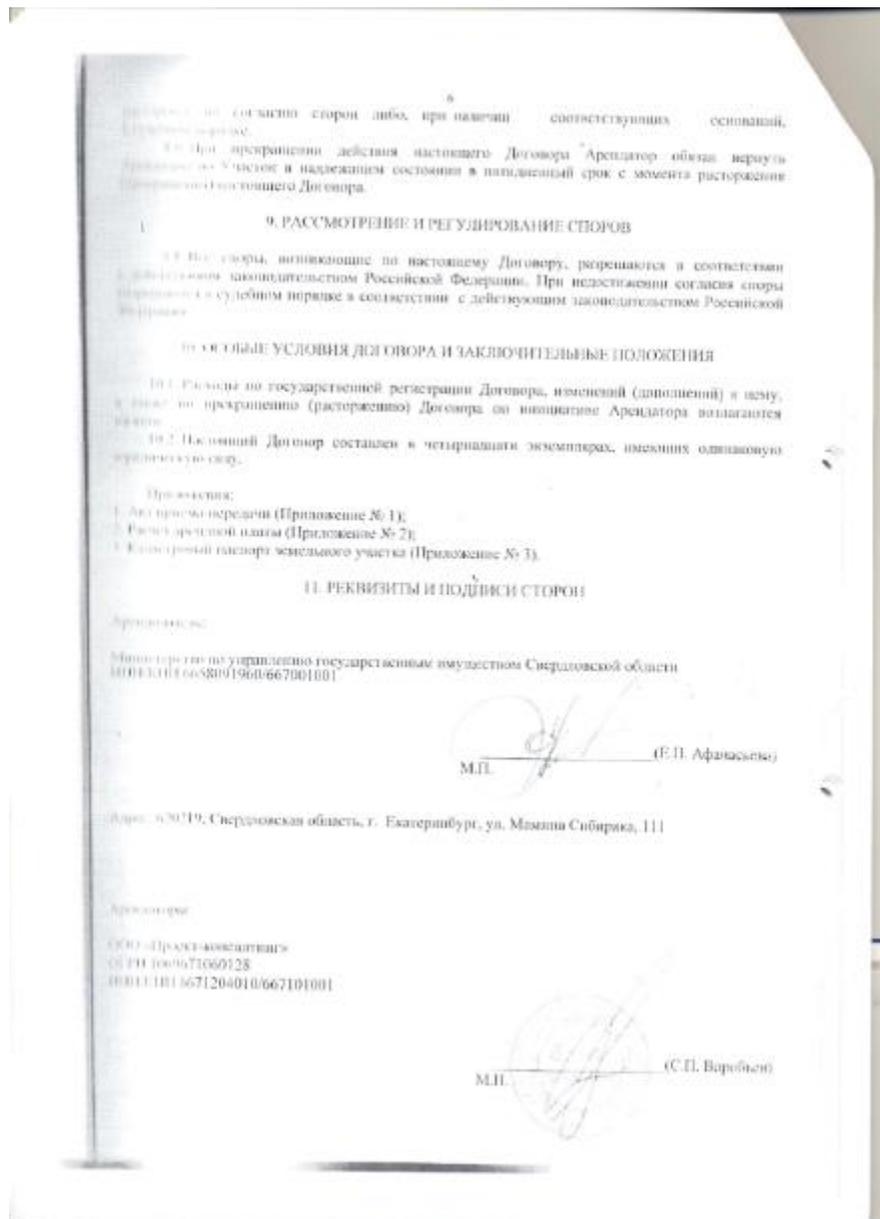
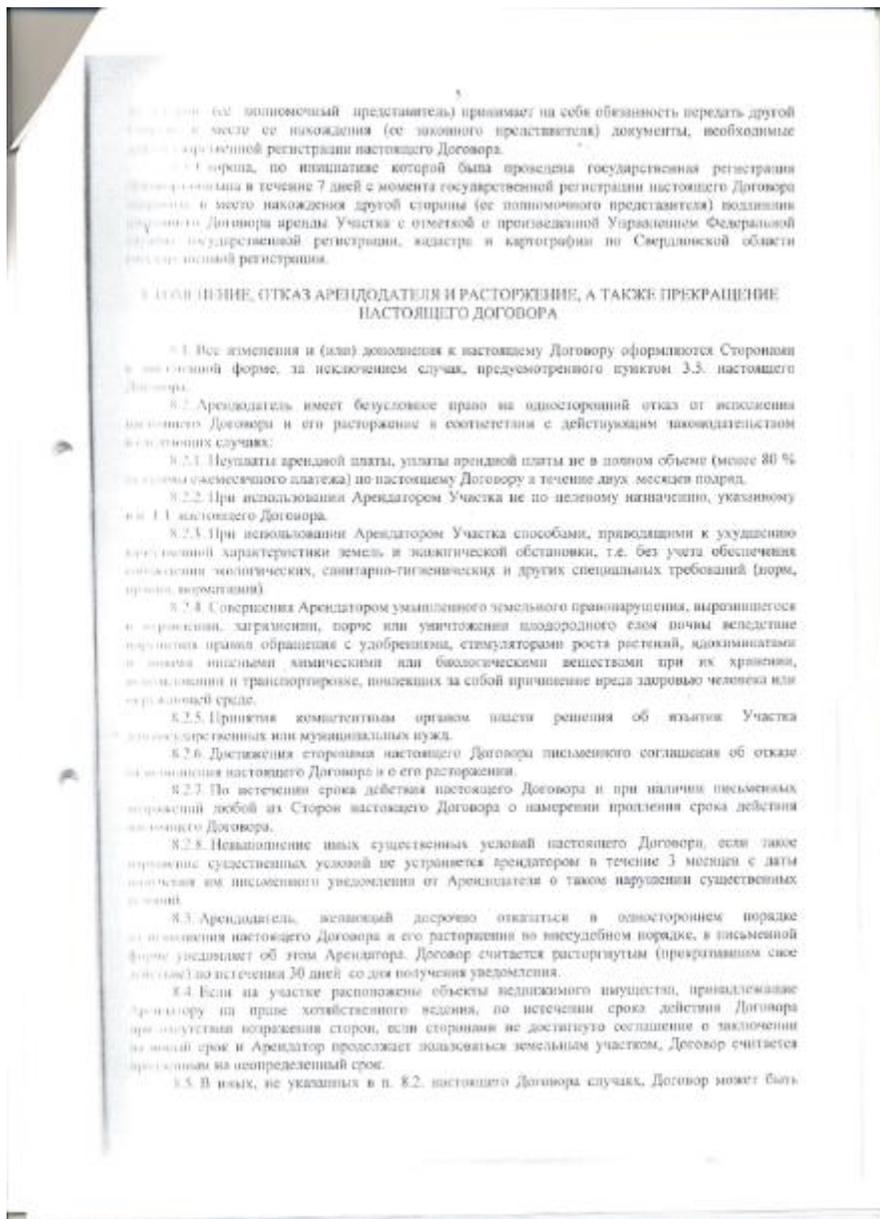
Макаев Алексей Александрович	15 359,62	184 315,41
Фазлеев Руслан Навитович	28 680,78	344 169,37
	1 008 781,12	12 048 198,00

ООО "Проект-консалтинг"	_____	/ Ерофеев М.А.
ООО "Рес-центр"	_____	/ Гуздин В.А.
ИП Сафронова Елена Вадимовна	_____	/ Сафронова Е.В.
ИП Нагорнова Ксения Александровна	_____	/ Нагорнова К.А.
ООО " Оптима "	_____	/ Ромова А.Ю.
ИП Пленир Светлана Михайловна	_____	/ Пленир С.М.
ООО "УК "Лого"	_____	/ Буров С.В.
ООО "ХОРС"	_____	/ Чернышова А.В.
ООО "Бизнесвест"	_____	/ Усолькинцев Е.Ю.
ООО «Предприятие «Стройкомплект»	_____	/ Поддубицкий Н.В.
Борисов Михаил Владимирович	_____	/ Борисов М.В.
ИП Янок Девлет Владимирович	_____	/ Янок Д.В.
ООО «АВВ группа»	_____	/ Абдуллаева В.Н.
ИПФ «Профессиональный (АО) МОП»	_____	/ Заверин Ю.А.
Макаев Алексей Александрович	_____	/ Макаев А.А.
Саванев Вячеслав Владимирович	_____	/ Саванев В.В.
Фазлеев Руслан Навитович	_____	/ Фазлеев Р.Н.
Яблонский Константин Петрович	_____	/ Яблонский К.П.

Копии документов Заказчика

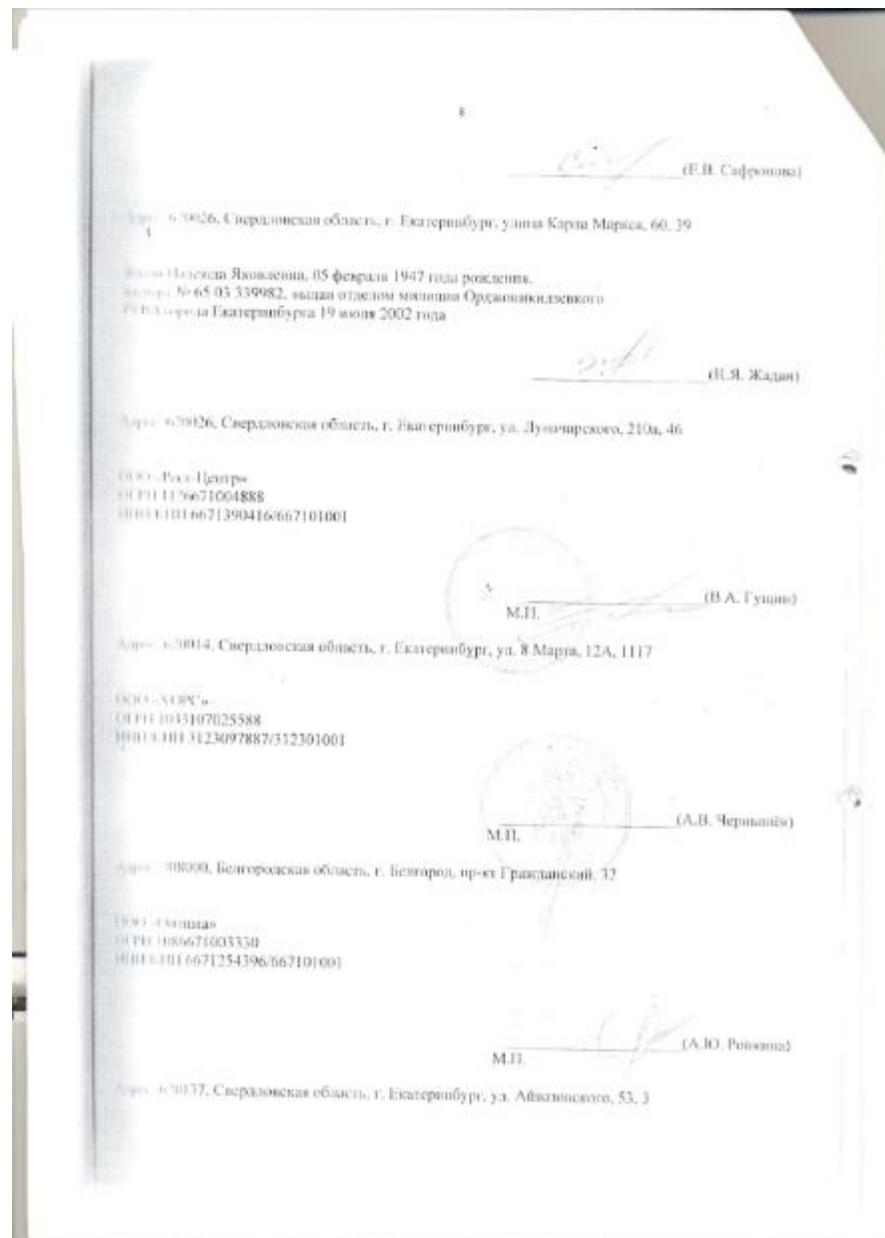
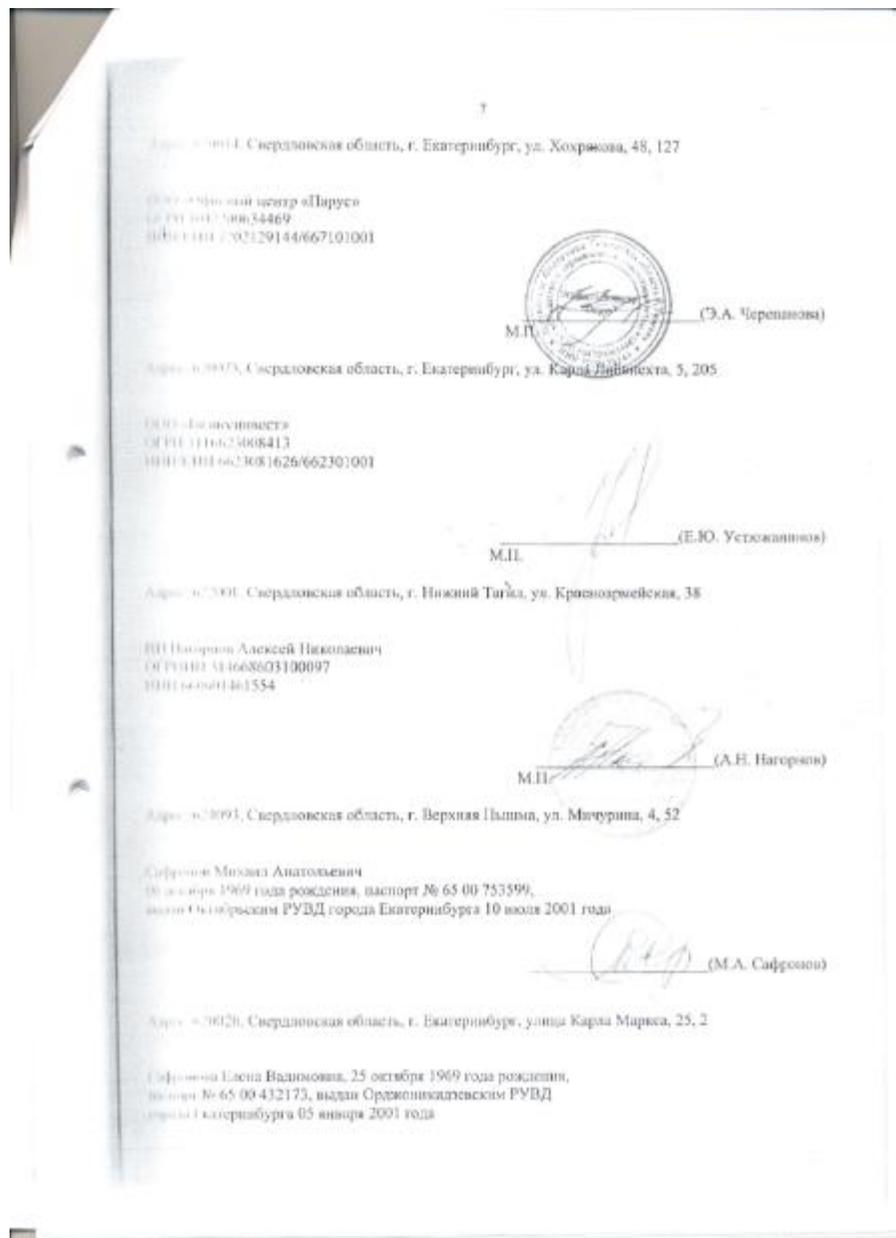


Копии документов Заказчика



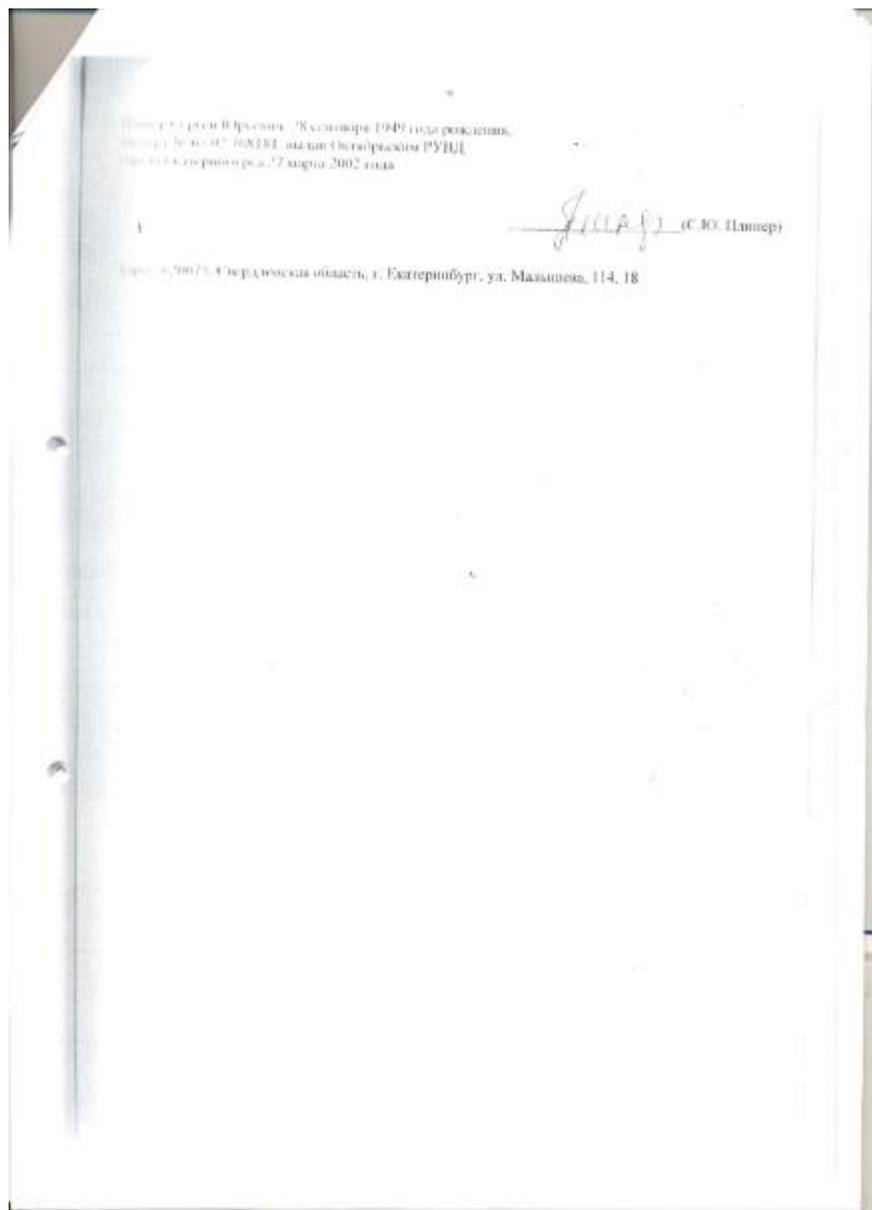
4. Приложения

Копии документов Заказчика



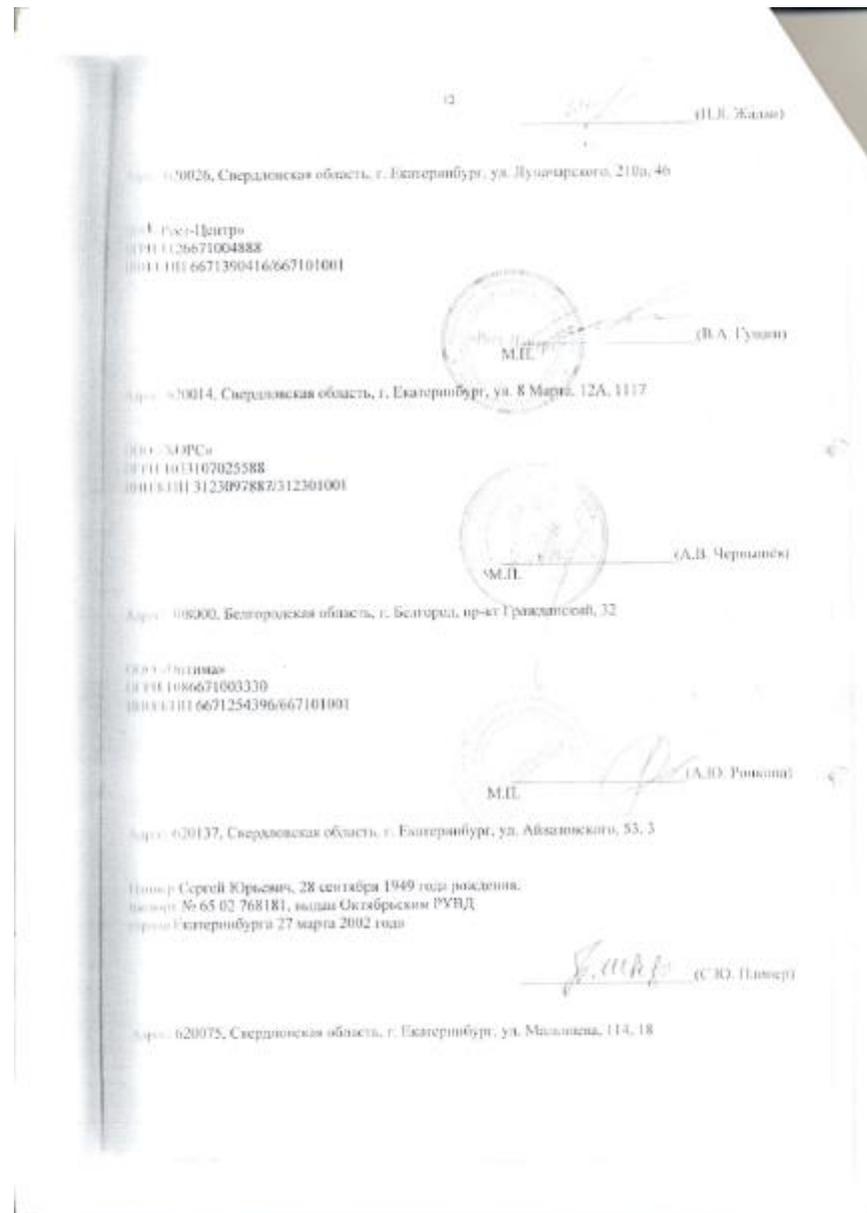
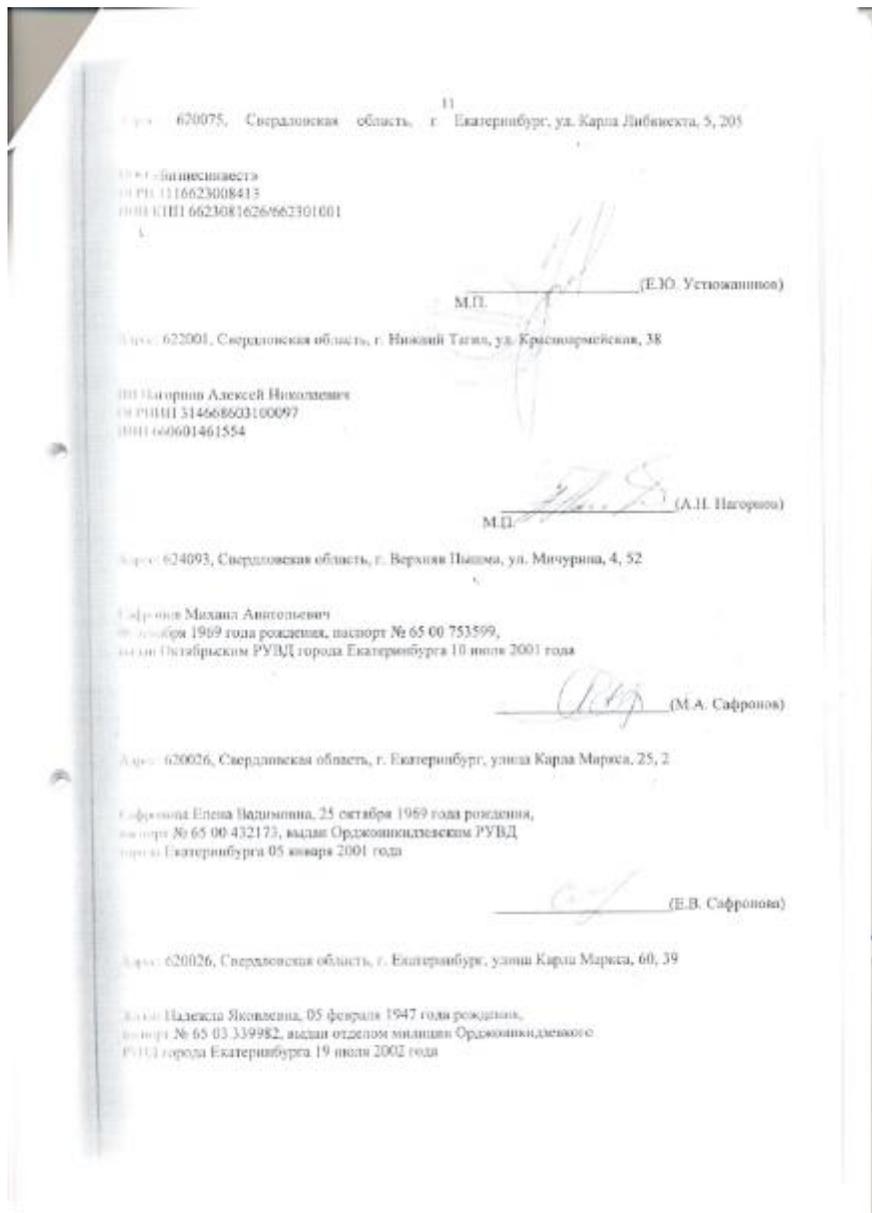
4. Приложения

Копии документов Заказчика



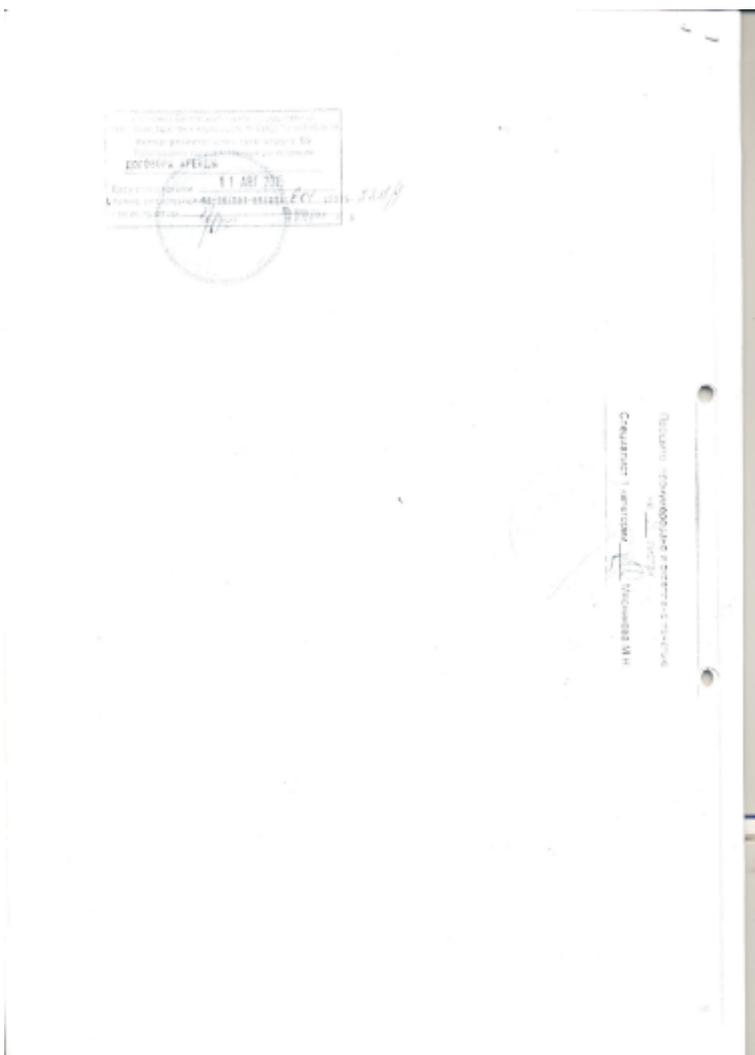
4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика



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, наименование: 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),

вместе с договором 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:

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Сослывание проекта дополнительного соглашения к договору
аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380

Должность	Фамилия и инициалы	Под
Заместитель начальника отдела по распоряжению земельными участками	Р.С. Алексеев	
Начальник отдела судьибно-претензионной работы	В.С. Лебедева	
Ведущий специалист департамента земельных отношений	Ю.В. Смирнова	

Арендодатель:
Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области
ОГРН 1036602638588, ИНН/КПП 6658091960-667001001
Адрес: 620219, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Мамана-Сибиряка, 111

М.П. (Н.Е. Дмитриева)

Арендатор:
Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество),
НПФ «Профессиональный» (АО)
ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908-770101001
Адрес: 105062, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11
Банковские реквизиты:
р/с 40701830100000000070
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва
к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525823

М.П. (Ю.А. Заерев)



Копии документов Заказчика

ООО "Корсар"
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

ДОГОВОР № 4-110
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(земель несельскохозяйственного назначения)

Регистрационный номер Горкомзема
№ 1864-ч от 09.06.99

г. Екатеринбург 30 апреля 1999 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города Попова Виктора Васильевича, с одной стороны, и Арендатор - общество с ограниченной ответственностью "Корсар" (далее - ООО "Корсар") с юридическим адресом: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160, в лице директора Денисова Вячеслава Геннадьевича, с другой стороны, действующего на основании устава, а также договора купли-продажи от 12.10.93 года между Екатеринбургским фондом имущества и ТОО "Корсар" во исполнение постановления главы города Екатеринбурга № 792-Б от 08.10.98 года заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду сроком на пятнадцать лет земельный участок площадью 509 (пятьсот восемь) кв. м, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а, Ленинского административного района, именуемый в дальнейшем "Участок", из земель запаса, под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина ветозапчастей и предприятия бытового обслуживания.

1.2. Кадастровый номер земельного участка 66:41:0401035:003

1.3. Характеристики Участка с перечнем строений, сооружений, расположенных на Участке, состояние благоустройства и озеленения территории, наличие объектов социального назначения и мест общего пользования указаны в Приложении № 2 «АКТ обследования и сдачи - передачи (возврата) в аренду земельного участка», который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Категория земель - земли населенных пунктов

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата по настоящему Договору, ее ежегодный размер, условия и сроки внесения определены в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15 числа последнего месяца квартала, подлежащего оплате, если иное не установлено особо.

2.3. Годовой размер арендной платы по договору подлежит ежегодному пересмотру на основании федеральных, областных и местных нормативных актов и доводится Арендодателем до сведения Арендатора.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Содержать территорию в надлежащем виде, соответствующем требованиям санитарно - технических норм.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право

4.1.1. Использовать Участок строго в соответствии с целями и условиями его предоставления, а именно: под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина ветозапчастей и предприятия бытового обслуживания.

ООО "Корсар"
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

II

4.1.2. По истечении срока действия настоящего Договора (п. 9.1) продлить право аренды на новый срок и заключить новый Договор.

4.1.3. Сдать земельный участок (его часть) в субаренду с согласия Арендодателя по постановлению главы города без изменения цели использования и на основных условиях настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления, а именно:

- под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина ветозапчастей и предприятия бытового обслуживания;
- предусмотреть перечисление денежных средств в размере 10 % общей стоимости строительства объектов на развитие инфраструктуры города на счет 40410810600010000002 в АКБ "Банк Екатеринбурга" (ОАО), БИК 046577904, корр. счет 30101810500000000904, ИНН 666100466.

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату за землю и плату за пользование инфраструктурой города в размерах, в сроки и на условиях настоящего Договора.

4.2.3. Освоить полученный в аренду Участок в срок, не превышающий срока реконструкции объекта, утвержденного градостроительной и проектно-технической документацией, разработку проектно-сметной документации осуществить в сроки не превышающие нормативную продолжительность проектирования согласно СН 283-64.

4.2.4. Не нарушать прав соседних собственников земельных участков, землепользователей и арендаторов.

4.2.5. Оказывать содействие Арендодателю (уполномоченным лицам) и органам госземконтроля в осуществлении ими контроля над использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего договора.

4.2.6. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя договорных обязательств и затраты на их выявление и ликвидацию.

4.2.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя в случае изменения своей организационно-правовой формы, юридического и почтового адреса, иных реквизитов и при реорганизации арендатора - юридического лица.

4.2.8. Письменно уведомить Арендодателя в случае отчуждения объекта недвижимости, расположенного на Участке, в течение тридцати дней с момента перехода этих прав другому лицу.

4.2.9. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на предоставленном в аренду Участке, не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.10. Принять в аренду и сдать Арендодателю Участок по Акту сдачи - приема, составленному на момент заключения и расторжения Договора.

4.2.11. Не позднее, чем за три месяца до окончания срока действия настоящего Договора (п.9.1), письменно обратиться к Арендодателю с заявкой на оформление права аренды и заключение договора аренды земельного участка на новый срок.

4.2.12. В течение месяца после даты регистрации настоящего договора в Горкомземе встать на учет в Государственную налоговую инспекцию Ленинского района.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять контроль над использованием и охраной земель, предоставленных в аренду, надзор за выполнением Арендатором условий настоящего договора.

Копии документов Заказчика

ООО "Корсар"
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

III

5.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором взятых на себя обязательств.

5.1.3. Вносить в настоящий Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и на основании иных нормативных и правовых актов.

5.1.4. Приостанавливать работы, проводимые с нарушением архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и иных норм, правил и требований, земельного законодательства и условий настоящего Договора.

5.1.5. Досрочно в установленном законом порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- систематической неуплаты арендной платы по настоящему Договору в течение двух платежных периодов подряд;
- изменения Арендатором целевого назначения использования Участка, определенного п. 1.1. настоящего Договора, а также реконструкции Участка в течении срока, указанного в п. 4.2.3. настоящего Договора.

5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора по Акту обследования и сдачи - передачи в аренду земельного участка.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

5.2.3. В случае реорганизации юридического лица, наделенного по данному договору правами Арендатора, до истечения срока настоящего Договора перезаключить с его правопреемником договор аренды при его согласии стать арендатором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Свердловской области и настоящим договором.

6.2. За нарушение сроков перечисления арендной платы по настоящему Договору Арендатору начисляется пеня в размере 0,3 (три десятых) % на перечисленные суммы за каждый день просрочки.

Прекращение договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженностей по платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае предоставления Арендатором Участка без разрешения Арендодателя другим лицам в пользование Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в пятикратном размере годовой арендной платы за землю, рассчитанной по ставкам текущего года.

Уплата неустойки не освобождает Арендатора от задолженностей по платежам.

6.4. В случае передачи Арендатором без разрешения Арендодателя своих арендных прав (долей прав) в залог или в совместную деятельность Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в пятикратном размере годовой арендной платы за землю, рассчитанной по ставкам текущего года.

6.5. В случае продажи Арендатором объектов недвижимости, расположенных на арендуемом Участке, Арендатор вносит арендную плату по договору за всю площадь участка до момента регистрации в Горкомземе всех договоров на аренду земли всеми пользователями данного Участка.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Земельные и имущественные споры, возникшие при реализации условий настоящего Договора, стороны будут стараться разрешить путем переговоров, а в

ООО "Корсар"
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

IV

случае не достижения согласия - в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменение настоящего Договора возможно по соглашению сторон, если иное не установлено законом или договором.

8.2. Соглашение об изменении договора совершается в письменной форме в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору. Исключением является расчеты арендной платы на все годы действия договора, оформляемые в форме Приложения № 1 к настоящему договору.

8.3. Все изменения к настоящему договору подлежат государственной регистрации в Горкомземе, после чего являются неотъемлемой частью договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента регистрации в Горкомземе города Екатеринбурга и действует на срок с 01.11.98 года до 31.10.2013 года.

9.2. Договор прекращает свое действие при окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в порядке, по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации п. 5.1.5. настоящего Договора.

Настоящий Договор составлен на восьми листах и подписан в трех экземплярах, из них первый выдан Арендатору ООО "Корсар", второй и третий хранятся в архиве Главархитектуры и Горкомзема г. Екатеринбурга наравне с документами строгой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЯ, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Арендная плата на 1998-99 и последующие годы действия настоящего договора.
- АКТ обследования и сдачи - передачи в аренду земельного участка
- План границ земельного участка, предоставленного в аренду.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Попова Виктора Васильевича

(подпись)

Адрес: 620038, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а

АРЕНДАТОР:

ООО "Корсар"
в лице директора Денисова Вячеслава Геннадьевича

(подпись)

Расчетный счет № 40702810110370100323 в ФАИК "ПСБ Россия",
корр. счет 30101810500000000323,
БИК 046562818, ИНН 6662005883, ОКОНХ 83100, ОКПО 25925437,
Телефон 22-32-42,
Адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а.

ДОГОВОР зарегистрирован Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству
в Земельной книге г. Екатеринбурга за № 1864-И от 09.06.98
Регистратор Сидоренко И. П.
(Ф.И.О.) (подпись)

² Указывается почтовый адрес арендатора

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Отдел кадастровых работ по городу Екатеринбург ФГУ ЗКП по Свердловской области
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

" 14 " августа 2008 г. №41-02/05- 1002

В.1

1	Кадастровый номер	66:41:0401033:0003		2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения									
4	Прежние номера	66:41:0401033:003							
5	Наименование участка: (землепользование (землеустройство))	-							
7	Местоположение:	г. Екатеринбург ул. Радищева д.29-а							
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2		Весь							
9	Разрешенное использование /назначение/:	Земли под объектами торговли							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:								
11	Площадь: 508 кв.м	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:		
15	Сведения о правах:	-							
16	Особые отметки:	площадь земельного участка соответствует материалам межевания, план изготовлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу							
17	Цель предоставления выписки:	в соответствии с Заявлением							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:						
18.2		Исмера образований участков:							
18.3		Исмера для формирования участка:							

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу



Мещеряков 01.04.2003г.

Попкова Н.А.

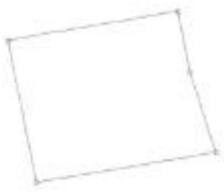
4. Приложения

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.3

Кадастровый номер 66:41:0401033:0003 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



Масштаб 1: 500

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу  *Попков П.А.* 07.04.2025

Должность: Начальник И.О. Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.3

Кадастровый номер 66:41:0401033:0003 Лист № 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед.изм.	Характеристика части
1.	2.	3.	4.

Член в аренду. Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Курсар", ОГРН 6642005883, Код по ОКПО 25025433

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу  *Попков П.А.* 07.04.2025

Должность: Начальник И.О. Фамилия И.О.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

СОГЛАШЕНИЕ о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г.

г. Екатеринбург

«17» декабря 2007г.

Общество с ограниченной ответственностью «Корсар», в лице Генерального директора Табакова Т.А., действующего на основании Устава, далее – «Первоначальный Арендатор» в Обществе с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг», в лице Директора Коробейщикова А.Н., действующего на основании Устава, далее – «Новый Арендатор», заключившие настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Руководствуясь п.9 от 22 Земельного кодекса РФ, Первоначальный Арендатор передает Новому Арендатору свои права и обязанности по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г., заключенного на основании Постановления главы города Екатеринбурга №792-Б от 08.10.1998г., исходящего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева 29 А, площадь 508 (пятьсот восемь) кв.м., кадастровый номер 66-41-04-01-033-0003, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) – земли под объектами торговли.
2. Права и обязанности по указанному договору аренды земельного участка переходят в полном объеме с момента подписания настоящего Соглашения.
3. Первоначальный Арендатор обязан в течение 3-х дней с момента подписания настоящего Соглашения передать Новому Арендатору свой экземпляр договора аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г., зарегистрированного в соответствии с законодательством в учреждении юстиции, со всеми приложениями к нему и выданному уведомить о состоянии передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г. арендодателя – Администрации г. Екатеринбурга. Экземпляр уведомления с отчетной арендодателя о получении, Первоначальный Арендатор обязан передать Новому Арендатору.
4. Передача прав и обязанностей является безвозмездной. Новый Арендатор обязан оплатить Первоначальному Арендатору за составленную передачу прав и обязанностей денежную сумму в размере 10 000 рублей, в т.ч. НДС.
5. Первоначальный Арендатор гарантирует, что передаваемые право не заложены, не прощены, не обременены под арестом или запретом, свободны от каких бы то ни было долгов, прав и притязаний третьих лиц.
6. Первоначальный Арендатор и Новый Арендатор совместно обязаны представить необходимые документы в учреждение юстиции для внесения изменений в государственный реестр, касающихся субъектного состава договора аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г.
7. Стороны, не исполняющая или исполняющая ненадлежащим образом свои обязанности по настоящему Соглашению, возмещает другой стороне все понесенные в результате такого неисполнения убытки, а т.ч. упущенную выгоду.
8. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами, составлено в четырех экземплярах, по одному для сторон и один для УФРС, один для Администрации г. Екатеринбурга.

Адрес и подписи сторон

Первоначальный Арендатор:

ООО «Корсар»

620014, г. Екатеринбург, ул. Саака и Ванцетти, 87

ОГРН 1026605194738

ИНН 6602803883 / КПП 667101001

Р/с 40702610416090106880 в Екатеринбургской банке СБ РФ Ленинское ОСБ № 11

К/с 30101810900000006674

БИК 606077674

Генеральный директор

 (Табаков Т.А.)

Новый Арендатор:

ООО «Проект - консалтинг»

620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 А,

Р/с 40702610416090106880 в ОАО «УралФ», г. Екатеринбург

К/с 3010181090000000795

БИК 046577795 ОГРН 1049671060128

ИНН 6671304010

КПП 667101001

Директор

 (Коробейщиков А.Н.)

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 А
ООО «Проект-консалтинг»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 (регистрационная запись № 66-01/01-145/2003-3011 от 05.05.2003)

город Екатеринбург

23 июля 2008 года

На основании Постановления Главы города Екатеринбурга от 02.06.2008 № 2100 Администрации города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Кривоного Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 27.12.2007 № 241 (далее - Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее – ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999, далее - Договор, следующих изменений:

1. На основании Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 17.12.2007 (регистрационная запись № 66-66-01/01/2008-266 от 25.04.2008) в преамбуле Договора слова «Общество с ограниченной ответственностью «Корсар» (далее - ООО «Корсар») с юридическим адресом: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160, в лице директора Денисова Вячеслава Геннадьевича, действующего на основании устава, а также договора купли-продажи от 12.10.1993 года между Екатеринбургским фондом имущества и ТОО «Корсар» заменить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее – ООО «Проект-консалтинг»)».

2. В пункте 1.1. Договора слова «под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина автозапчастей и предприятия бытового обслуживания» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой».

3. Раздел «2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА» изложить в следующей редакции:

«2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Определение размера арендной платы.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.

2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
 ООО «Промко-консалтинг»
 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а, Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 15 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.»

4. В Подпункте 4.1.1. Договора слова «под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина автозапчастей и предприятия бытового обслуживания» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгового общественного назначения с подземной парковкой».

5. В подпункте 4.1.2. Договора слова «и заключить новый договор» исключить.

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
 ООО «Промко-консалтинг»
 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

6. Подпункт 4.1.3. Договора изложить в следующей редакции:
 «4.1.3. Передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий. Передать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя (в случаях, предусмотренных законодательством)».

7. Подпункт 4.2.1. Договора изложить в следующей редакции:
 «4.2.1. Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления, а именно:

- 1) получить в Администрации города Екатеринбурга:
 - разрешение на строительство комплекса зданий торгового общественного назначения с подземной парковкой;
 - разрешение на ввод объектов в эксплуатацию после окончания строительства комплекса зданий торгового общественного назначения с подземной парковкой;
- 2) осуществить выкуп Участка после завершения строительства и обеспечить государственную регистрацию права собственности в установленном порядке».

8. В подпункте 4.2.2. Договора слова «и плату за пользование инфраструктурой города в размерах, в сроки и на условиях настоящего Договора» исключить.

9. Подпункт 4.2.3. Договора исключить.

10. Подпункт 4.2.7. Договора изложить в следующей редакции:
 «4.2.7. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставить документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации.»

11. Подпункты 4.2.8, 4.2.11, 4.2.12, 5.1.5. и 5.2.3. Договора исключить.

12. Раздел «6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» изложить в следующей редакции:

«6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.4. настоящего договора.

6.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6.4. настоящего договора.

6.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 1.1. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 6.2. настоящего договора.

6.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29а

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
(регистрационный запись от 05.05.2003 № 66-01/01-145/2003-3011)
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 17.12.2007
(регистрационная запись от 25.04.2008 № 66-66-01/517/2007-266)
с дополнительным соглашением № 1 от 23.07.2008
(регистрационная запись от 26.11.2008 № 66-66-01/736/2008-382)

город Екатеринбург

04 октября 2010 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 11.01.2010 № 1, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем сторонами, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999, далее - Договор, следующих изменений:

1. На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 28.09.2010 № 4322 в пункте 1.1 Договора слова «сроком на пятнадцать лет» заменить словами «на срок до 01.11.2015», в пункте 9.1 Договора слова «до 31.10.2013» заменить словами «до 01.11.2015».

2. Раздел «2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА» изложить в следующей редакции:

«2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Определение размера арендной платы

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты аннулируются (считаются недействительными).

2.2. Направление расчета арендной платы

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 1 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а, Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан на руки ему или уполномоченному им лицу (представителю), при наличии надлежащим образом оформленной доверенности в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29а

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 10 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельными платежными документами с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.»

3. Подпункт 1) пункта 8.3. Договора изложить в следующей редакции:

«1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд.»

4. Условия, предусмотренные пунктами 2, 3 настоящего дополнительного соглашения, действуют с 01.01.2009.

5. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти рабочих дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29а

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24а

Заместитель Главы Екатеринбурга



Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»



4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
(регистрационная запись от 05.05.2003 № 66-01/01-145/2003-304)
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 17.12.2007
(регистрационная запись от 25.04.2008 № 66-66-01/917/2007-266)
с дополнительным соглашением № 1 от 23.07.2008
(регистрационная запись от 26.11.2008 № 66-66-01/736/2008-382)
с дополнительным соглашением № 2 от 04.10.2010
(регистрационная запись от 13.12.2010 № 66-66-01/811/2010-176)

город Екатеринбург

15 декабря 2011 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2011 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 07.07.2011 № 2866, заключили настоящее дополнительное соглашение с внесением в договор аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999, далее - Договор, следующих изменений:

1. В пункте 1.1, в подпунктах 4.1.1, 4.2.1. Договора слова «с подземной парковкой» исключить.

2. Настоящее дополнительное соглашение действует с 07.07.2011.

3. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24а

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга


М.П. _____ В.П.Крицкий
(подпись)

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 8871204010 КПП 687101001 ОГРН 1066671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»


М.П. _____ С.П.Воробьев
(подпись)

4. Приложения

Копии документов Заказчика

ООО «Документ»
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72

А. В. Власов
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 4- 609

г. Екатеринбург

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города Кривоного Владимира Павловича, действующего на основании доверенности, с одной стороны, и Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «Документ», далее ООО «Документ», в лице директора Маленских Яны Анатольевны, действующего на основании устава, с другой стороны, во исполнение Постановления Главы города Екатеринбурга от 18.12.2003 г. №1442-н заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду сроком на пятнадцать лет земельный участок площадью 1633 (одна тысяча шестьсот тридцать три) кв. м, расположенный на землях поселений по адресу г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72, Ленинского административного района, именуемый в дальнейшем «Участок», для использования в целях воссоздания двух зданий памятников истории и культуры Свердловской области с размещением в них офисных помещений ООО «Документ».

1.2. Кадастровый номер земельного участка 66:41:0401033:0013

1.3. Характеристика Участка указана в Приложении №2 «АКТ обследования и передачи в аренду земельного участка», который является неотъемлемой частью настоящего Договора

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата по настоящему Договору, ее ежегодный размер, условия и сроки внесения определены в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью Договора

2.2. Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15 числа последнего месяца квартала, подлежащего оплате, если иные периодичности и сроки внесения платы не установлены настоящим Договором

2.3. Годовой размер арендной платы на все последующие годы действия настоящего Договора (Приложение № 1) подлежит ежегодному пересмотру на основе федеральных, областных и городских нормативных актов.

Арендодатель ежегодно направляет (вручает) Арендатору расчет размера арендной платы на новый год, подписанный Арендодателем, который является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Земельный участок использовать в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

3.2. Строительство объектов вести по проектной документации согласованной с Главархитектурой

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

1.4. Использовать Участок строго в соответствии с целями и условиями его предоставления, а именно: для использования в целях воссоздания двух зданий памятников истории и культуры Свердловской области с размещением в них офисных помещений ООО «Документ».

4.1.1. и на условиях и в пределах срока действия настоящего Договора

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать полученный в аренду земельный участок исключительно по целевому назначению (п. 1.1) и условиям его предоставления, а именно:

- До начала строительных работ снести здания по ул. Радищева, 29 литера А и литера Б, выпрямить условия договора о целевом участии по компенсации затрат, произведенных на отселение граждан из жилых домов по ул. Радищева, 29 литера А и литера Б, заключенных с администрацией города.
- завершить строительство в срок до 01.06.2005 г.
- провести комплексное научное изучение объектов городской ценной исторической среды, расположенных по адресу: ул. Радищева, 29 литера А и литера Б с последующей передачей материалов исследований в МУ «Екатеринбургский центр по охране и использованию исторического и культурного наследия»;
- УСПК «Центральный Посад», ЗАО УралМедьСтрой и ООО «Документ» заключить с Администрацией города Екатеринбурга договор о долевом участии по компенсации за-

ООО «Документ»
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72

II

трат, произведенных на отселение граждан из жилых домов по ул. Радищева, 29 литера А и литера Б.

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату по настоящему Договору в размерах, в сроки и на условиях настоящего Договора.

4.2.3. Не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов соседних земельных участков.

4.2.4. Оказывать содействие Арендодателю (уполномоченным лицам) и органам госземконтроля в осуществлении ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего договора

4.2.5. Принять в аренду Участок по Акту обследования и передачи

4.2.6. По первому требованию отдела земельных платежей Главархитектуры предоставлять сведения о произведенных платежах по настоящему Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять контроль над использованием и охраной земель, предоставленных в аренду, надзор за выполнением Арендатором условий настоящего договора

5.1.2. Вносить в настоящий Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и на основании иных нормативных и правовых актов

5.1.3. Приостанавливать работы, проводимые с нарушением архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и иных норм, правил и требований, земельного законодательства и условий настоящего Договора

5.1.4. Досрочно в установленном законом порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

а) систематической неуплаты арендной платы по настоящему Договору в течение двух платежных периодов подряд;

б) изменения Арендатором целевого назначения использования Участка, определенного п. 1.1. настоящего Договора;

в) использования 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)

5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора, по Акту передачи в аренду Участка.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Свердловской области и настоящим Договором

6.2. За нарушение сроков перечисления арендной платы по настоящему Договору Арендатору начисляется пеня в размере 0,1 (одна десятая) % от перечисленных сумм за каждый день просрочки.

Прекращение договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженностей по платежам и соответствующим штрафным санкциям

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Земельные и иные споры, возникающие при реализации условий настоящего Договора, стороны будут стараться разрешить путем переговоров, а в случае не достижения согласия - в Арбитражном суде.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора, оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по пункту 2.3 настоящего Договора).

8.2. Дополнительные соглашения к настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в том случае, если в них содержатся условия:

а) о расторжении договора аренды земли;

б) об изменении срока аренды;

в) об изменении адреса земельного участка;

г) об изменении целевого использования земельного участка (его части).

4. Приложения

Копии документов Заказчика

ООО "Документ"
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72

III

д) об изменении площади и границ земельного участка;
е) об установлении ограничения (обременения) прав на земельный участок;
ж) в иных случаях, установленных действующим законодательством.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

9.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с 18.12.2003 года до 18.12.2018 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего Договора при отсутствии возражений (направления писем, претензий, уведомлений о расторжении Договора) со стороны Арендодателя Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

9.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ указанные в настоящем Договоре условия также применяются к отношениям, возникшим до государственной регистрации настоящего Договора.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

При изменении наименования, юридического, почтового адреса, банковских реквизитов или реорганизации, Арендатор обязан письменно в двухнедельный срок уведомить Арендодателя о произошедших изменениях.

Настоящий Договор составлен на шести листах и подписан в двух экземплярах, из них: первый получил Арендатор - ООО "Документ", второй хранится в архиве Главархитектуры г. Екатеринбурга.

ПРИЛОЖЕНИЯ, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

1. Арендная плата за 2003 год и на 2004 год
2. АКТ обследования и передачи в аренду земельного участка
3. План земельного участка.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города
Крицкого Владимира Павловича

Адрес: 620038, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а.

АРЕНДАТОР:
ООО "Документ" в лице
директора Маленьких Яны Анатольевны

ИНН 6670031252, КПП 667001001,
Расчетный счет № 4070281030000003790, в «СБС Банк» г. Екатеринбург,
БИК 046577756, ОКПО 15038066
Телефон 250-66-15
Юридический и почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 27 - 301

Вместе с копией настоящего акта
"_____" _____ 2004 г.

М.П. "Документ"

ООО "Документ"
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72

VI

Приложение №2 к договору аренды земли
№4 - 609 от 10.09.2004 г.
АКТ
обследования и передачи в аренду земельного участка
от 20.01.2004 г. г. Екатеринбург

Комиссия при администрации г. Екатеринбурга в составе:

Председатель комиссии:	начальник ЗД отдела	Сергеева Т.А.
Члены комиссии:		
Представитель Главархитектуры	главный специалист	Бушуев Н.А.
Представитель МУ «Центр подготовки разрешительной документации для строительства»	нач. сектора РЗ	Свинин В.В.
Представитель Арендатора	директор	Маленьких Я.А.

удостоверяет:

1. Передача земельного участка произведена в границах земельного участка, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.
2. На территории Участка расположены:

3. Благоустройство Участка:
территория ограждена – строительный забор из ж/б плит
(наличие твердых покрытий, состав и состояние дорог и подъездов и т.п.)

4. Озеленение территории Участка: нет
(наличие ларков, скамеек, клумб, кустарниковых и древесных насаждений)

5. Наличие объектов социального назначения и мест общего пользования: нет

Акт подписали:
Члены комиссии:

		Бушуев Н.А.
		Свинин В.В.

от **АРЕНДОДАТЕЛЯ:**
Начальник земельно-договорного отдела
Сергеева Татьяна Анатольевна

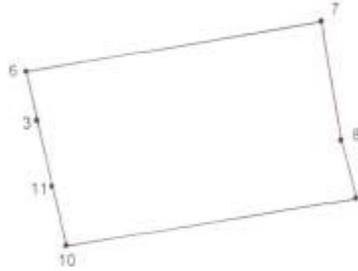
Арендатор:
ООО "Документ" в лице
директора Маленьких Яны Анатольевны

М.П. "Документ"

4. Приложения

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) И.2

1	Кадастровый номер 66:41:04 01 033:0021	2	Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
			
4	Масштаб 1:1000		
Начальник отдела кадастровых работ г. Екатеринбурга		М.П. <i>01.09.2022</i> /Попкова И.А./	
Должность		Фамилия И.О.	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

СОГЛАШЕНИЕ
и передаче прав и обязанностей по договору аренды
земельного участка № 4-609 от 10.09.2004г.

г. Екатеринбург «20» декабря 2007г.

Общество с ограниченной ответственностью «Документ», в лице Генерального директора Табакова Т.А., действующего на основании Устава, далее – «Первоначальный Арендатор» и Общество с ограниченной ответственностью «Прокст-консалтинг», в лице Директора Коробельникова А.Н., действующего на основании Устава, далее – «Новый Арендатор», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

- Руководствуясь п.9 ст.22 Земельного кодекса РФ, Первоначальный Арендатор передает Новому Арендатору свои права и обязанности по договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004г., заключенного на основании Постановления Главы города Екатеринбурга №1442-ч от 18.12.2003г., находящегося по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева (по кадастровому плану местоположение земельного участка: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27), площадью 1613 (Одна тысяча шестьсот тридцать три) кв.м., кадастровый номер 66:41:04:01:033:0021, категория земель – земля населенной.
- Права и обязанности по указанному договору аренды земельного участка передаются в полном объеме с момента подписания настоящего Соглашения.
- Первоначальный Арендатор обязан в течение 3-х дней с момента подписания настоящего Соглашения передать Новому Арендатору свой экземпляр договора аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004г., зарегистрированного в соответствии с законодательством в учреждении юстиции, со всеми приложениями к нему и письменно уведомить о состоявшейся передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004г. арендодателя – Администрацию г. Екатеринбурга. Экземпляр уведомления с отметкой арендодателя о получении. Первоначальный Арендатор обязан передать Новому Арендатору:
- Передача прав и обязанностей является возмездной. Новый Арендатор обязан оплатить Первоначальному Арендатору за состоявшуюся передачу прав и обязанностей денежную сумму в размере 10 000 рублей, в т.ч. НДС.
- С момента передачи прав и обязанностей и до момента оплаты, задаток в силу закона (п.5 ст.488 ГК РФ) не возвращается.
- Первоначальный Арендатор гарантирует, что передаваемые права не заложены, не обременены, не находятся под арестом или запретом, свободны от каких бы то ни было долгов, прав и претензий третьих лиц.
- Первоначальный Арендатор и Новый Арендатор совместно обязаны представить необходимые документы в учреждение юстиции для внесения изменений в государственный реестр, касающихся субъектного состава договора аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004г.
- Стороны, не исполняющая или исполняющая ненадлежащим образом свои обязанности по настоящему Соглашению, возмещает другой стороне все понесенные в результате такого неисполнения убытки, в т.ч. упущенную выгоду.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами, составлено в четырех экземплярах, по одному для сторон и один для УФРС, один для Администрации г. Екатеринбурга.

Адрес и контактные данные:

Первоначальный Арендатор:
ООО «Документ»
620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 27 – 301.
ОГРН 10236663518126
ИНН 66-009192527 КПП 667001001
Р/с 40702810362160007745 в ОАО «УБРФР», г. Екатеринбург
К/с 30101810900000000095
ИПК 046577295


Генеральный директор
(Табков Т.А.)

Новый Арендатор:
ООО «Прокст-консалтинг»
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 А.
Р/с 40702810362160007745 в ОАО «УБРФР», г. Екатеринбург
К/с 30101810900000000095
ИНН 66:4577291 ОГРН 1069671601128
ИПН 6671204010
КПП 667101001


Директор
(Коробельников А.Н.)

Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды земельного участка № 4 -609 от 10.09.2004 года
(регистрационная запись от 14.03.2005 № 66-01/01-17/2005-211)

город Екатеринбург 12 сентября 2007 года

Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Кривоного Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 17 января 2007 года № 27 (далее – Арендодатель) с одной стороны и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Документ» в лице директора Коробельникова Андрея Николаевича, действующего на основании устав (далее – ООО «Документ»), с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4 - 609 от 10.09.2004 года, далее Договор, следующих изменений и дополнений:

- В соответствии с Постановлением Главы города Екатеринбурга № 1442-ч от 18.12.2003 года в пункте 1.1. Договора слова «по адресу: г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, 66 и 72» заменить словами « по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева (по кадастровому плану местоположение земельного участка: г. Екатеринбург, ул.Радищева, 27)».
- Пункт 1.2 Договора изложить в следующей редакции:
«1.2. Кадастровый номер земельного участка: 66:41:04 01 033:0021».
- Раздел «2. Арендная плата» изложить в следующей редакции:
«2. Арендная плата.
2.1. Определение размера арендной платы.
Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).
При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.
В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.
2.2. Направление расчета арендной платы.
Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.
В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а, Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.
По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.
Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004 года
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27

в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный пересчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 15 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы).

4. В соответствии с Приказом № 95 от 09.07.2007 года « О переносе сроков окончания строительства объектов» в подпункте 4.2.1 слова «- завершить строительство в срок до 01.06.2006 г.» заменить словами «- строительство объекта - завершить 1 августа 2009 года».

5. Раздел «6 Ответственность сторон» изложить в следующей редакции:

«6. Ответственность сторон.

6.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисления платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.4 настоящего договора.

6.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренного пунктом 6.4. настоящего договора.

6.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 1.1 настоящего договора, Арендодатель

2

Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004 года
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27

обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 6.2 настоящего договора.

6.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.

6.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

6.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации».

6. В пункте 8.1 Договора слова «кроме условий по пункту 2.3. настоящего Договора» исключить.

7. Условия настоящего дополнительного соглашения применяются к отношениям возникшим до его заключения.

8. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанности по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один экземпляр для Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, два экземпляра для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения: 1) расчет (перерасчет) арендной платы на 2005 год, 2006 год, 2007 год (Приложение №1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы Екатеринбурга Кривоного Владимира Павловича


М.П.

Адрес: 620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 в.

Арендатор:
ООО «Документ»
в лице директора Коробельникова Андрея Николаевича

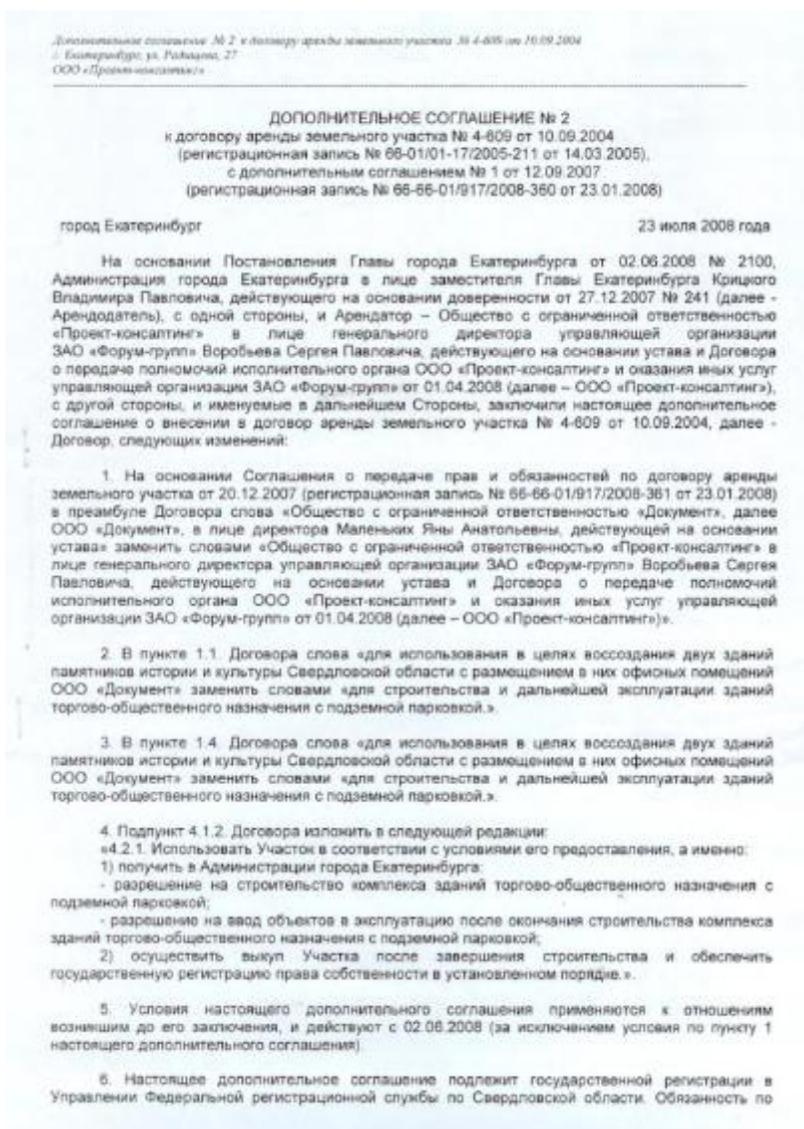

М.П.

ИНН 6670031252 КПП 667001001 ОГРН 1036603518126
Коробельников Андрей Николаевич
Юридический адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29 каб.
Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 27, офис 301
телефон: 215-88-64

3

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-809 от 10.09.2004
ООО «Проект-консалтинг»
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27

государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, подписано в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один экземпляр для Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, один для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:
1) расчет арендной платы на 2008 год (Приложение № 1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга

в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича

_____ М.П.
(подпись)

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а.

АРЕНДАТОР:

ООО «Проект-консалтинг»

в лице генерального директора управляющей
организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича

_____ М.П.
(подпись)

ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48-127
Телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

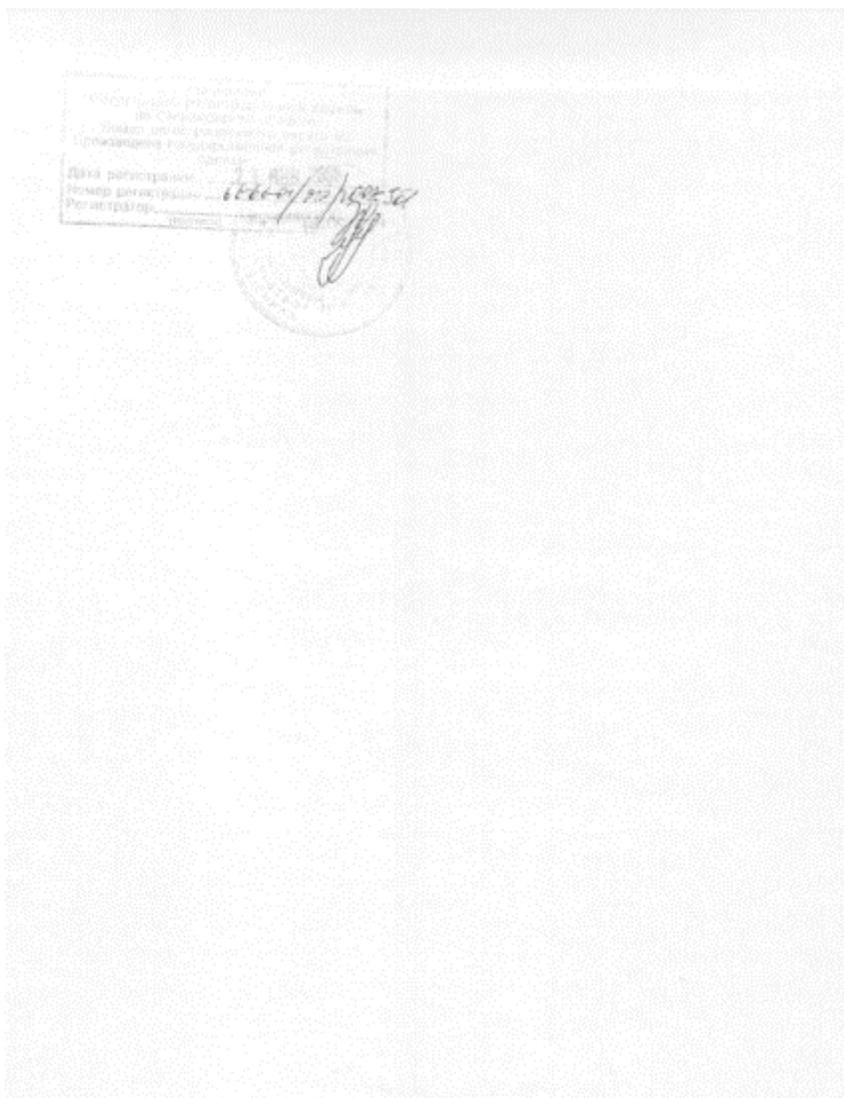
4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004
(регистрационная запись от 14.03.2005 № 66-01/01-17/2005-211)
с дополнительным соглашением № 1 от 12.09.2007
(регистрационная запись от 23.01.2008 № 66-66-01/917/2008-360)
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007
(регистрационная запись от 23.01.2008 № 66-66-01/917/2007-361)
с дополнительным соглашением № 2 от 23.07.2008
(регистрационная запись от 24.03.2009 № 66-66-01/946/2009-010)

город Екатеринбург

15 декабря 2011 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2011 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 07.07.2011 № 2868, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004, далее - Договор, следующих изменений:

1. В пунктах 1.1, 1.4, в подпункте 4.2.1. Договора слова «с подземной парковкой» исключить.

2. Настоящее дополнительное соглашение действует с 07.07.2011.

3. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга
Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24а

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга

М.П. [подпись] В.П.Крицкий
(Подпись)

Арендатор:
ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069871080128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 88, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»

М.П. [подпись] С.П.Воробьев
(Подпись)

Копии документов Заказчика

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 4-1112

город Екатеринбург

27 июня 2008 года

На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 02.06.2008 № 2100 Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 27 декабря 2007 года № 241 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008, с другой стороны (далее – ООО «Проект-консалтинг»), и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на три года за плату земельный участок (далее – Участок).

2. Условия договора

2.1. Объект договора.

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: в городе Екатеринбурге по нечетной стороне улицы Радищева, на участке от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (по кадастровому паспорту: земельный участок находится примерно в 9 метрах по направлению на юг от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29), в пределах границ, указанных в Плате земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 273 кв. м.

2.1.3. Категория земель – земли населенных пунктов

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:04 01 033:35.

2.1.5. Участок предоставляется для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Арендная плата.

2.2.1. Определение размера арендной платы.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а, Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 15 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, представляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.

2.3. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

Копии документов Заказчика

2.4. Содержание и использование Участка
Арендатор обеспечивает проведение работ по уборке и благоустройству, а также по организации наружного освещения Участка. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях.

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления, а именно:

1) произвести строительство комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой:
- на земельном участке площадью 1633 кв. м, имеющем кадастровый номер 66:41:0401033:0021, находящемся в арендном пользовании (соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-809 от 10.09.2004, регистрационная запись № 66-66-01/927/2008-361 от 23.01.2008);

- на земельном участке площадью 508 кв. м, имеющем кадастровый номер 66:41:0401033:0003, находящемся в арендном пользовании (соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 регистрационная запись № 66-66-01/917/2008-266 от 25.04.2008).

2) получить в Администрации города Екатеринбурга:
- разрешение на строительство комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой;

- разрешение на ввод объектов в эксплуатацию после окончания строительства комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой;

3) осуществить выкуп земельных участков площадью 1240 кв. м, площадью 1633 кв. м, площадью 508 кв. м, площадью 273 кв. м после завершения строительства и обеспечить государственную регистрацию права собственности в установленном порядке;

4) провести работы по объединению земельных участков в единое землепользование под комплексом зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой по окончании строительства;

5) заключить с Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом договор о компенсации за снос муниципальных объектов недвижимости, расположенных по адресам: ул. Хохрякова, 56/ ул. Радищева, 25а (лит. А), ул. Радищева, 29 (лит. Б);

6) произвести снос зданий, расположенных по адресам: ул. Хохрякова, 56/ ул. Радищева, 25а (лит. А), ул. Радищева, 29 (лит. Б), после выполнения обязанностей, определенных в договоре о компенсации за снос указанных объектов недвижимости.

2.5. Оборот Участка.
Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду, а также не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права Участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо взноса в производственный кооператив.

2.6. Возврат Участка.
2.6.1. При расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента расторжения настоящего договора.

2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы

за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 3.2. настоящего договора.

3.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.

3.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

3.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4. Изменение настоящего договора

Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

1) досрочно настоящий договор расторгается в случаях:
1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более кварталов подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более кварталов подряд;

2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);

3) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугода);

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обоснованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

При не устранении Арендатором нарушений, Арендодатель обращается в суд о расторжении настоящего договора.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по арендной плате, пени и штрафов по настоящему договору.

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, не отделимых без вреда для Участка.

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 02 июня 2008 года по 01 июня 2011 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений (письменного предупреждения о

4. Приложения

Копии документов Заказчика

расторжении Договора) со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 02 июня 2008 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

7. Особые условия Договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.2. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

7.3. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставлять документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) расчет арендной платы на 2008 год (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи Участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного участка (Приложение № 3).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24 «А»

Заместитель Главы Екатеринбурга



Крицкий В.П.
(подпись)

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

ИНН 6671245923 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 а
Телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»



Воробьев С.П.
(подпись)

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
№ 4-1112 от 27 июня 2008 года

А К Т приема - передачи Участка

27 июня 2008 года

город Екатеринбург

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий Акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок общей площадью 273 кв.м., имеющий местоположение: город Екатеринбург по нечетной стороне улицы Радищева, на участке от улицы Хохрякова до улицы Саюя и Ванцетти (по кадастровому паспорту: земельный участок находится примерно в 9 метрах по направлению на юг от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29), в границах, указанных в приложении № 3 к Договору.

Фактически Участок передан Арендодателем и принят Арендатором 02 июня 2008 года.

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



М.П.
(подпись)

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
в лице генерального директора управляющей
организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича



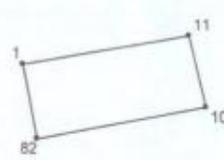
М.П.
(подпись)

4. Приложения

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

01 адрес 2007 № 4-2/01-1673

1	Кадастровый номер * <u>66:41:0401033:35</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов <u>2</u>
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб <u>1:805</u>	Условные обозначения			

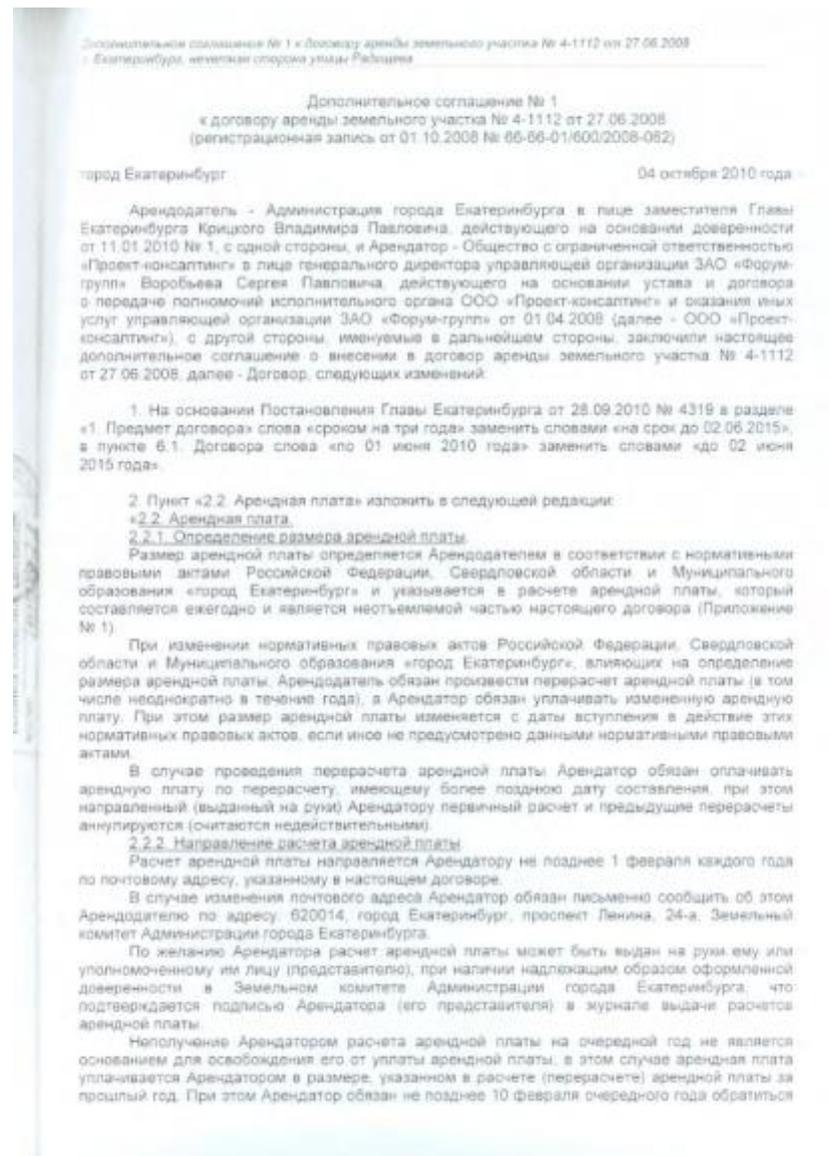
Начальник Территориального отдела №15
(наименование должности)



01.04.2022 Э.В.Родин
(подпись, фамилия)

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008 г. Екатеринбург, ипотечная сторона улицы Радищева

в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.3. Перерасчет арендной платы:

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (ждает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.4. Уплата арендной платы:

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором 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 в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.»

3. Пункт 2.5. Договора изложить в следующей редакции:

«2.5. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий.

Арендатор вправе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя.»

4. Подпункт 1) пункта 5.2. Договора изложить в следующей редакции:

«1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд.»

5. Условия, предусмотренные пунктами 2, 4 настоящего дополнительного соглашения, действуют с 01.01.2009.

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008 г. Екатеринбург, ипотечная сторона улицы Радищева

5. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти рабочих дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина 24а

Заместитель Главы Екатеринбурга



Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»



4. Приложения

Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008
(регистрационная запись от 01.10.2008 № 66-66-01/600/2008-082)
с дополнительным соглашением № 1 от 04.10.2010
(регистрационная запись от 13.12.2010 № 66-66-01/811/2010-172)

город Екатеринбург

15 декабря 2011 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2011 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 07.07.2011 № 2868, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008, далее - Договор, следующих изменений:

1. В подпункте 2.1.5, в пункте 2.4. Договора слова «с подземной парковкой» исключить.
2. Настоящее дополнительное соглашение действует с 07.07.2011.

3. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга
Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24а

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга

М.П.  (подпись) В.П.Крицкий

Арендатор:
ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1066671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»

М.П.  (подпись) С.П.Воробьев

4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 43912/919/500025/22

г. Екатеринбург, Россия

«14» февраля 2022г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)
Россия, Москва, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 4070181089500001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 30101810200000000923
БИК: 044525823

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810801850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц» с приложениями от «01» сентября 2011 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «16» февраля 2022г. по 24:00 часов «17» февраля 2023г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем по настоящему Договору является повреждение, гибель или утрата Застрахованного имущества вследствие одного или нескольких из следующих событий (Застрахованных рисков):

5.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа - (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

5.2. Падение на застрахованное имущество летящих объектов или их частей

Страховщик

Страхователь

Договор № 43912/919/500025/22, Страница 1



и взрыв - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

5.3. Специальные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительные условия по страхованию от специфических природных явлений» к нему);

5.4. Взрыв паровых котлов, газопроводов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - (в соответствии с п. 3.2.4. «Правил» и «Дополнительные условия по страхованию убытков от взрывов» к нему);

5.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и протекторных систем - (в соответствии с п. 3.2.5. «Правил» и «Дополнительные условия по страхованию имущества от повреждений в результате аварий гидравлических систем» к нему);

5.6. Протравливание действия третьих лиц - (в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительные условия по страхованию от краж и незаконным проникновениями»);

5.7. Террористического акта и/или терроризма, диверсии (в соответствии с п. 3.2.15. «Правил»);

Под террористическим актом подразумевается совершение взрыва, поджога или иных действий, устрашающих население и (или) создающих опасность гибели людей, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных общественно опасных последствий, если эти действия совершены в целях нарушения общественной безопасности, устрашения населения, воздействия на принятие решения органами власти, международных организаций, Страхователя. Основанием для признания события страховым случаем является факт осуждения уголовного дела, по статье 205 «Террористический акт» Уголовного Кодекса Российской Федерации.

Лимит возмещения по террористическому акту и/или терроризму, диверсии установлен в размере 55 000 000,00 рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности;

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.8. - 3.12. Правил, в «Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков».

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

6.1. Имущество застраховано по настоящему Договору от рисков повреждения, гибели или утраты в пользу Страхователя (Выгодоприобретателя), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре имущественный интерес. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что проинформирован о том, что Договор страхования имущества, заключенный при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса в сохранении Застрахованного имущества, недействителен.

6.2. По настоящему Договору Застрахованным является следующее имущество, расположенное на указанной территории (Территория страхования), на которую Страховая сумма:

Страховщик

Страхователь

Договор № 43912/919/500025/22, Страница 2

4. Приложения

Копии документов Заказчика



№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.6), рублей
1	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, Этаж 1. 2. Номер на постановке знака: 107-215-220, 103-107, 121-231, Ресторан «CASTOR»/Кл» Сбдлан площадь 203,1 кв. м. Кадастровый номер: 88:41:0401033:1313	Конструкция, внутренняя и внешняя отделка, инженерное оборудование	85 000 000,00	80 250,00
	Итого:		85 000 000,00	80 250,00

Итого общая страховая сумма по Договору: **85 000 000,00** (Пятьдесят пять миллионов и 000/100) рублей.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **80 250,00** (Пятьдесят тысяч двести пятьдесят и 000/100) рублей.

7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (исключение участия Страхователя в оплате убытка) в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч и 000/100) рублей – по каждому страховому случаю.

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» февраля 2022 г.

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размера Договор не вступает в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или после установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

9.1. Страховая выплата производится в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Заявке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правил страхования.

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Заявке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правил страхования.

Страховщик

Страхователь

Договор № 439/2018/000055/02, Страница 3



9.3. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на 30 (Тридцать) рабочих дней. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин. В рамках Упрощенного порядка урегулирования продление срока производства страховой выплаты не допускается.

9.4. При принятии решения о страховой выплате Страховщик проводит проверку наличия имущественного интереса у получателя страховых услуг (Страхователя или Выгодоприобретателя).

9.5. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в срок, указанные в п.п. 5.1., 9.3. настоящего раздела.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Акт/Заявлении на страхование или иным надлежащим образом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если такой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его владельцы и руководящие работники – директора, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность руководящих работников при этом не считаются нарушением норм и правил Страхователем/Выгодоприобретателем).

10.2. Оговорка о страховой сумме на оплату

В случае, если на внутреннем складе, застрахованную в составе объекта надвигаемого имущества, не употреблена отдельная страховая сумма, она считается равной 25% от общей страховой суммы по данному объекту надвигаемого имущества, из них 5% на освещение, зеркала, картины.

10.3. Оговорка об НДС

Страховые суммы по настоящему Договору определены без учета НДС, в связи с чем выплата страхового возмещения также производится без НДС.

10.4. Оговорка по поводу о зарплатах и заболеваниях

10.4.1. Несмотря на какие-либо положения настоящего Договора об обратном, настоящим Договором не покрываются и не относятся к страховым случаям какие-либо убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные

Страховщик

Страхователь

Договор № 439/2018/000055/02, Страница 4

Копии документов Заказчика



денежные суммы, прямо или косвенно вызванные, или вытекающие из Заранного заболевания, а также опасной или угрозы (как фактической, так и немой) Заранного заболевания, либо возникшие одновременно или в любой последовательности с ним.

10.4.2. Для целей настоящего положения убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы включают в себя, помимо всего прочего, все расходы на очистку, нейтрализацию, ликвидацию, мониторинг или тестирование.

10.4.2.1 в связи с Заранным заболеванием, или

10.4.2.2 любого имущества, застрахованного по настоящему Договору, которое подверглось воздействию Заранного заболевания.

10.4.3. Для целей настоящего положения под Заранным заболеванием понимается заболевание, которое передается через какой-либо объект или возбудителя от одного организма другому организму, при этом:

10.4.3.1 в таком веществе или возбудителе относятся, помимо всех прочих, вирус, бактерия, паразит, иной организм или какой-либо разновидность вызывающих, независимо от того, считаются ли они живыми, и

10.4.3.2 к способам передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и также болезнь, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благосостояния человека, или оказать негативное воздействие на имущество, застрахованное по настоящему Договору, которое выражается в таких формах, как нанесение ущерба, ухудшение свойств, обесценение, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

10.4.4. Настоящие положения применяются во всем объеме Договора, в том числе к любым дополнительным соглашениям и приложениям к Договору.

10.5. Оговорка об исключении убытков, связанных с киберрисками и данными

10.5.1. Несмотря на другие положения Договора, согласовано, что по Договору исключаются:

10.5.1.1. Киберубытки:

10.5.1.2. Гибель, повреждение, ответственность, расходы и затраты любого рода, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с любой утратой возможности использования, снижением функциональности, исправлением, заменой, восстановлением или воспроектированием каких-либо Данных, включая любые суммы, относящиеся к стоимости таких Данных;

10.5.2. Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей исковой силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.

10.5.3. Справедливая:

10.5.3.1. Киберубыток означает любую гибель, ущерб, ответственность, претензии, расходы или затраты любой природы, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с Кибератакой или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь, любыми действиями, направленными на контроль, предупреждение, подавление или устранение последствий любой Кибератаки или

Страхующий

Страхователь

Договор № 43912/19/00002592, Страница 5



Киберинцидента.

10.5.3.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние, или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или любая угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.3.3. Киберинцидент означает:

- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;

- любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.4. Компьютерная Система означает:

- любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования.

10.5.4.1. Данные означают информацию, факты, концепции, воды или любую другую информацию, преобразование в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.

10.5.4.2. Средства обработки данных означают любое имущество, застрахованное по Договору, на котором могут храниться Данные, но не сами Данные.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

11.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

11.2. Страховщик проводит оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Заявке-заявлении на страхование от «14» февраля 2022 г. (Приложение № 3).

11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

11.4. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.5. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страхователю: Sebatshkova.D@alfastroy.ru; в части страховых случаев/убытков: SOB@alfastroy.ru.

Страхующий

Страхователь

Договор № 43912/19/00002592, Страница 6

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Страхователь: _____

11.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.7. Агент: ИП Россихина Наталья Александровна (АД №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122496255, эл. почта rossikhina@taif.ru.

11.8. Приложения:

Приложение № 1. Политика об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Аккорта-заявление на страхование от «14» февраля 2022 г.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

М.П.

Президент Фонда
Зверев Юрий Александрович

Устав

Договор - переименов. - продолжение Договора № 4391291900001521

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сазанцал Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 344-00-44 749515 электронная почта: sazhantskayaID@alfastrah.ru

Страховщик

Страхователь

Договор № 4391291900002522, Страница 7

Копии документов Заказчика



Уважаемая Ольга Юрьевна,

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 15 ноября 2022 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №ТАС-2022-00241 (далее – «Договор»), заключенным между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18.

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- помещение площадью 251,1 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;

- помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- помещение площадью 852,9 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;

- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;

- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45:25:070105:159.

Перечень переданных Фондом Оценщику электронных файлов с информацией описательного, финансового, технического и иного характера относительно Объектов оценки приведён в Приложении к данному письму-предоставлению.

Мы признаем, что получение от Фонда представлений по содержащейся в указанном письме информации является важной процедурой, позволяющей сформировать мнение относительно рыночной стоимости Объектов оценки.

Мы понимаем, что Вы полагаетесь на приведённые ниже заверения и предоставленную Фондом информацию, которые, по имеющимся у нас сведениям, являются правильными и полными, что мы подтверждаем настоящим письмом.

(i) *Информация, подготовленная и предоставленная Вам Фондом, основана на имеющихся сведениях и является полной и точной;*

(ii) *Нам неизвестно о какой-либо другой информации, существенной для целей данной оценки, которую следует включить в анализ;*

(iii) *Мы признаем, что мы отвечаем за достоверное представление бухгалтерской и управленческой информации, использованной для целей данной оценки. Мы признаем, что предоставленная прогностическая информация, использованная в оценке, отражает точку зрения руководства Фонда и используется руководством Фонда для целей бизнес-планирования операционной деятельности.*

Некоторые из нижеприведённых положений настоящего письма приводятся лишь в той мере, в которой они относятся к фактам, имеющим существенное значение для оценки справедливой стоимости Объектов оценки. Факты считаются существенными, если они, независимо от размеров суммы, связаны с непредставлением, либо неверным представлением учётных данных, что, по отдельности или в совокупности, создаёт вероятность воздействия на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой информации.

Соответственно, мы излагаем следующие представления, которые являются истинными, по нашему мнению, и соответствуют имеющимся у нас сведениям:

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в

4. Приложения

Копии документов Заказчика

праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительным соглашением от 23.12.2020 к договору аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды нежилого помещения не изменились и соответствуют условиям, приведённым в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные расходы составят:

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 200 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 524 693	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	196 807	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	737 529	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтёр)
Узлы учёта энергоресурсов	5 000	
Водоснабжение, водоотведение	986 794	запорная арматура, сантех оборудование, КИП, насосы, промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	167 000	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 764 066	считыватели и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	415 000	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение двора	29 670	услуги спец.предприятия
Вывоз мусора	54 000	
Вывоз снега	350 000	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 152 966	оплата специалистов (дворники 4 шт.ед, водителя погрузчика 1шт.ед., сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед.)
Всего	12 583 533	

3

- Мы подтверждаем, что расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.

- Мы подтверждаем, что на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 нами будет оформлена общедолевая собственность.

2. Нежилые помещения общей площадью 335,8 кв. м, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является АО «Энергосбытовая компания «Восток». Условия аренды определены договором аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 12.09.2017, 13.12.2018, 19.01.2021 и 31.03.2021.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведённым в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Услуги охраны	1 314 000,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	142 500,0
Кнопка быстрого реагирования	18 000,0
Вода	60 345,0
Тепло	235 143,3
Услуги по обращению с ТКО	17 631,9
Пользование контейнерами	60 000,0
Уборка	510 944,8
Интернет	26 040,0

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является ООО «ЮРИЦ». Условия аренды определены договором аренды недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведённым в указанных выше документах.

4

4. Приложения

Копии документов Заказчика

- Мы подтверждаем, что фактические эксплуатационные и коммунальные расходы за январь-сентябрь 2022 года составили:

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 149 846,00	нет
Клининг	662 593,54	нет
Вывоз мусора	67 689,59	20%
Вывоз снега	312 200,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	110 722,00	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	967 862,73	20%
Отопление	355 221,79	20%
Водоснабжение	12 462,83	20%
Водоотведение	106 230,71	20%
Обслуживание инженерных систем	27 434,61	20%

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом здании является ООО «Любимый город». Условия аренды определены договором аренды №20191015 от 15.10.2019, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 и дополнительным соглашением №1 от 24.12.2020 к договору аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.2019.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды здания не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на январь 2021 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	119 443,00	143 331,60
Охрана и безопасность	2 534 043,00	2 844 783,54
Клининг	8 972 590,00	10 235 955,97
Вывоз мусора	125 663,46	150 796,15
Обслуживание инженерных систем	1 711 752,67	2 054 103,20
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 640 547,33	4 368 656,79
Отопление	916 658,75	1 099 990,50
Водоснабжение, Водоотведение	344 733,11	413 679,74

Приведённые выше данные основаны на фактических данных о расходах за январь-октябрь 2022 г. и прогнозном бюджете.

Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2022 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Зарботная плата	6 070 686,98
Страховые взносы	1 366 705,60
Материалы	1 050 597,46
Сбор, вывоз снега, мойка окон	314 609,48
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дератизация	37 140,00
Замена ковровых покрытий	42 720,00
Утилизация ламп	28 000,00
Охрана и безопасность	
Зарботная плата	1 981 826,14
Страховые взносы	487 956,73
Материалы	20 594,17
Сопровождение тревожной кнопки	43 665,60

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на обслуживание инженерных систем на 2022 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 1 288 245 руб. без НДС: 588 245 руб. (стоимость 2 компрессоров и работ по их замене) + 700 000 руб. (закупочная стоимость 5 компрессоров по документам без учёта расходов на работы по их замене, которые на Дату оценки не определены). Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

С уважением,

Президент



Ю. А. Зверев

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Приложение к письму-предоставлению

Перечень материалов, предоставленных Фондом Оценщику для оказания услуг по оценке:

Наименование файла	Размер файла, байт
1Остаточная.xlsx	15 135
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223 ДС Договор аренды (НПФП-Феста).pdf	132 545
2095 Профессиональный .docx.pdf	382 387
3Вх. Администрация ЕКБ Арендная плата Радищева 2022 .pdf	98 944
4КоммунальныеРадищева.xlsx	80 685
5Феста получение платежей.xlsx	13 255
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Договор страхования с приложением (Радищева, 25).pdf	1 680 785
Радищева, 25.pdf	571 466
Радищева, 25a.pdf	546 272
Радищева, 25b.pdf	266 416
Смета Галерея Радищева 25 2022.pdf	171 084
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119 ДС Договор аренды (НПФП_ЭК Восток).pdf	259 498
20210331 Акт возврата - исключение 2 этажа.pdf	134 964
20210331 ДС Договор аренды (НПФП_ЭК Восток) исключение 2 этажа.pdf	273 934
Бух отчетность 2021 Восток.pdf	19 514
2Приложение 23-32 236 НПФ Профессиональный АО расчет к письму к исх. письмо в Нег.odt	61 624
31.Альфастрахование № 439129190000083 от «15» августа 2022г. Тюмень .pdf	7 938 676
Затраты Чернышевского 2022.xlsx	25 142
ф1ф2.pdf	3 148 653
Чернышевского зем участок.pdf	366 354
Чернышевского, 1к3, пом 1.pdf	410 591
Чернышевского, 1к3, пом 6.pdf	388 744
Чернышевского, 1к3, пом 7.pdf	381 216
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227 ДС аренда Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228 ДС Договор аренды (НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541

7

Наименование файла	Размер файла, байт
17.Альфастрахование Договор №43919 919 22 Сургут Энергостроителей.pdf	2 745 123
Отчетность ЮРИЦ за 9 мес 2022 г..pdf	354 007
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 30.09.2022.xlsx	19 395
ф1ф2.pdf	3 148 653
Энергостроителей, 5, эт 1.pdf	348 132
Энергостроителей зем участок.pdf	352 282
Энергостроителей, 5, эт 2.pdf	344 657
Энергостроителей, 5, эт 3.pdf	346 154
г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf	7 782 443
S45C-922110813270.pdf	206 216
Бухгалтерская отчетность ЛГ 2021.pdf	7 563 649
ЛГ БО 1 ПГ.pdf	2 112 654
ЛГ БО 9 мес.pdf	2 136 383
Невежина зем участок.pdf	380 685
Невежина, 3с2.pdf	386 901
Ожид.Расходы 2022 Курган Невежина 3.xlsx	24 072
Расходы 9 мес.22 Курган Невежина 3.xlsx	22 546
СУСХ БО 9 месяцев 2022.pdf	1 698 027
СУСХ БО 2021.pdf	5 107 761
Чистый город окт.22.pdf	91 060
Чистый город июль 21.pdf	1 059 351
Чистый город янв.21.pdf	1 065 365
Чистый город янв.22.pdf	1 037 628

8

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2022 ООО «Б1 – Консалт».
Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**