

**Оценка справедливой (рыночной)
стоимости нежилого помещения общей
площадью 293,1 кв. м и ассоциированных
с ним земельных участков,
расположенных по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.**

№ TAS-2018-00253-2021/4-E

30 декабря 2021 года

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow diagonal line is positioned above the 'Y'.

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и
консультационные услуги»
Россия, 115035, Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)
101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

**Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью
293,1 кв. м и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.**

30 декабря 2021 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии договором №ТАС-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением К от 22 ноября 2021 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ», «компания») компания ЕУ 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»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу указания Банка России 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 Договора это общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»), 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



Совершенство
бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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.

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 декабря 2021 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.

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.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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 декабря 2021 года составила:

55 000 000 (Пятьдесят пять миллионов) 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.
- ▶ По состоянию на 31 октября 2021 года у арендатора была задолженность по оплате арендной платы в размере 1 096 тыс. руб., без учета НДС. Задолженность арендатора по оплате учитывается на балансе компании Заказчика по статье прочие активы, таким образом, в расчетах данная задолженность не учитывается. Мы предполагаем, что текущая задолженность арендатора будет погашена в полном объеме.
- ▶ 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 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. 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.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

**ООО «Эрнст энд Янг – оценка и
консультационные услуги»**

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

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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.	53 610 000
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.	756 000
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).	634 000
Итого	55 000 000

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



Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	15 декабря 2021 года
Справочник Лейфера	Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2020 Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1,2. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2020

Аббревиатуры

АО	акционерное общество
БИК	банковский идентификационный код
бул.	бульвар
в т. ч.	в том числе
ВВП	внутренний валовой продукт
ВШЭ	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»
г.	город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	индекс потребительских цен
кв.	квартал
кв. м	квадратный метр
км	километр
корп.	корпус
КПП	код причины постановки на учёт
м	метр
м.	метро
мкр-н	микрорайон

Аббревиатуры (продолжение)

млн	миллион	стр.	строение
НДС	налог на добавленную стоимость	США	Соединенные Штаты Америки
НПФ	негосударственный пенсионный фонд	т.д.	так далее
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	т.п.	тому подобное
ООО	общество с ограниченной ответственностью	тыс.	тысячи
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета	ул.	улица
ОСН	общая система налогообложения	УСН	упрощенная система налогообложения
пер.	переулок	ФЗ	федеральный закон
пр.	прочее	ФСО	Федеральный стандарт оценки
просп.	проспект	ЦБ	Центральный банк
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	ш.	шоссе
руб.	рубли	шт.	штука
РФ	Российская Федерация	EIU	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство
см.	смотри		
сот.	сотка		

Общая часть

Стр. 5

Методология оценки

1

Стр. 20

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

2

Стр. 27

Приложения

3

Стр. 63

Подписавшая данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у нее 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 она не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к ней отношение.
- ▶ Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Ее 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.
- ▶ Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Владимира Демишина, Романа Сушко, Азизы Салимовой.

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер, Оценщик



Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложение К от 22 ноября 2021 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

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Независимость Оценщика и Исполнителя

В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся Объектом оценки, а также независимость Оценщика, которая будет проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:

- ▶ 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 оценки;
- ▶ Оценщик не состоит 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 оценки;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

- ▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;
- ▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.

Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2021 составляет:

- ▶ Нежилое помещение – 47 578 947,12 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 47 266 552,23 руб.
- ▶ 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:16 - 756 000 руб.
- ▶ 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:18 – отсутствует.*

*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

**Общая информация,
идентифицирующая Отчет**

Номер отчета – TAS-2018-00253-2021/4-E
Дата отчета – 30 декабря 2021 года
Срок проведения оценки - ноябрь-декабрь 2021 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 и назначение оценки
Предполагаемое использование
результатов оценки**

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

**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 Договора это общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»), 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».

Общая часть

Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	60 197 000 руб.*	50 552 000 руб.	55 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 30 313 450 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.	53 610 000
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.	756 000
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).	634 000
Итого	55 000 000

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 на Объект оценки	Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки.
Обладатель оцениваемых прав	НПФ «Профессиональный» (АО)
Цель и назначение оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки. Назначением оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Вид стоимости	Рыночная стоимость 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 с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Вид стоимости (продолжение)	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.
Дата оценки	15 декабря 2021 года
Срок проведения оценки	Ноябрь-декабрь 2021 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Общая часть Сведения о Заказчике и Исполнителе

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Основания для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложение К от 22 ноября 2021 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – TAS-2018-00253-2021/4-Е, дата отчета – 30 декабря 2021 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)	Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года на сумму 3 250 000 долл. США
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.Arkhangelskaya@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 <i>Профессиональное образование:</i> -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 №433-078402/21 СПАО «Ингосстрах» сроком со 2 сентября 2021 года по 1 сентября 2022 года.

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

<p>1. <i>Никитин Валентин Сергеевич</i></p> <p>Профессиональное образование: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом №724158; НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации</p> <p>Опыт работы в оценке – 17 лет.</p> <p>Должность – директор.</p> <p>Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета.</p>	<p>3. <i>Демидин Владимир Андреевич</i></p> <p>Профессиональное образование: UCL (University College London): - номер диплома – 000000067388-1; - дата выдачи – 01 августа 2015 г.</p> <p>Опыт работы в оценке – 5 лет.</p> <p>Должность – старший консультант.</p> <p>Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов по оценке, написание отдельных частей отчета.</p>	<p>5. <i>Салимова Азиза Азамовна</i></p> <p>Профессиональное образование: Российский университет дружбы народов - номер диплома – 107704 0330948; - дата выдачи – 10 июня 2021 г.</p> <p>Опыт работы в оценке – 3 года</p> <p>Должность - аналитик</p> <p>Принимаемое участие – подбор аналогов, написание отдельных частей отчета.</p>
<p>2. <i>Гринченко Алина Юрьевна</i></p> <p>Профессиональное образование: Национальный исследовательский университет Высшая школа экономики - номер диплома – 107704 0000719; - дата выдачи – 03 июля 2013 г.</p> <p>Опыт работы в оценке – 9 лет.</p> <p>Должность – менеджер.</p> <p>Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка расчетов, проверка Отчета об оценке.</p>	<p>4. <i>Сушко Роман Сергеевич</i></p> <p>Профессиональное образование: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации - номер диплома – 107718 0933949; - дата выдачи – 27 июня 2020 г.</p> <p>Опыт работы в оценке – 1 год.</p> <p>Должность – финансовый аналитик.</p> <p>Принимаемое участие – написание отдельных частей отчета.</p>	

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ 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 ЕУ, 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.
- ▶ Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
- ▶ Наш отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Ни компания ЕУ, 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.
- ▶ 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.
- ▶ Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Дополнительные допущения

- ▶ 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.
- ▶ 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, сохраняются 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.
- ▶ По состоянию на 31 октября 2021 года у арендатора была задолженность по оплате арендной платы в размере 1 096 тыс. руб., без учета НДС. Задолженность арендатора по оплате учитывается на балансе компании Заказчика по статье прочие активы, таким образом, в расчетах данная задолженность не учитывается. Мы предполагаем, что текущая задолженность арендатора будет погашена в полном объеме.

Специальные допущения

- ▶ 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 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. 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.

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.

- ▶ 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, которое максимизирует его продуктивность (соответствует наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено и финансово оправдано.
- ▶ 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.

1

Методология оценки

Содержание	Стр.
Наиболее эффективное использование	21
Методология оценки	22

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, природоохранном 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.

Основные факторы, определяющие стоимость объекта недвижимости

Местоположение

Физические и функциональные характеристики с позиций указанного использования

Рыночная ситуация на соответствующем сегменте рынка недвижимости

Условия долгосрочного договора аренды

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.

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 оценки 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.

Метод дисконтирования денежных потоков



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:

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска, таких как макроэкономические (страновой риск), отраслевые риски и риски, связанные со спецификой объекта. Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке для рублевых потоков мы использовали формулу, которая предполагает, что разница в рисках валют составляет:

$$D (RUB) = (1 + D (USD)) \times \frac{1 + Y_{RUB}}{1 + Y_{USD}} - 1,$$

D (RUB) – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

D (USD) – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

Y_{RUB} – средняя доходность к погашению для облигаций федерального займа РФ;

Y_{USD} – средняя доходность к погашению Еврооблигаций РФ.

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2042 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали среднее значение текущей доходности по указанным бумагам за период 15.11.2021-15.12.2021, которое составила 3,514%.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков мы применили метод кумулятивного построения.

Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставки дисконтирования для приведения денежных потоков до налогообложения к Дате оценки и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с Объектом оценки.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



Премия за риск инвестирования в недвижимость определяется как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. Премия за риск инвестирования в недвижимость учитывает систематические (недиверсифицируемые) риски, сопутствующие коммерческому использованию недвижимости, в том числе:

- риск непрогнозируемого ухудшения общеэкономической ситуации;
- риск непрогнозируемого увеличения уровня конкуренции;
- риск непрогнозируемого изменения федерального или местного законодательства.

Для определения премии за риск инвестирования в недвижимость мы провели опрос представителей девелоперских и консалтинговых компаний в области недвижимости.

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Это связано с тем, что они представляют собой сравнительно неоднородный продукт, решение о приобретении которого требует проведения комплекса специальных мероприятий и продолжительного маркетинга.

Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премию за риск ограниченной ликвидности мы определяли по следующей формуле:

$$\frac{\text{Срок экспозиции}}{12} \times \text{Безрисковая ставка}$$

Премия за риск, связанный со спецификой Объекта оценки, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием Объекта оценки, в том числе:

- риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- риск неполучения дохода от аренды и продажи жилых и нежилых помещений;
- риск неэффективного менеджмента.

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.

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится оценка

Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры, и стоимость денег

Способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, площадь, потенциальная доходность

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Содержание	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Анализ наиболее эффективного использования	32
Описание выбранной методологии	33
Доходный подход	34
Сравнительный подход	51
Согласование результатов и вывод о стоимости	56
Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки	57
Текущая стоимость арендных платежей за земельные участки	62

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 этаже 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-002/2021-148358180 от 10.11.2021
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-002/2021-159093719 от 02.12.2021
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-002/2021-148359449 от 10.11.2021
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. 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», Соглашения о перераспределении долей к договорам аренды находятся в стадии подписания. 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. 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».

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...**
- 3 Приложения

Описание местоположения Объекта

Рассматриваемый Объект оценки расположен в центре Екатеринбурга в Ленинском районе. Здание находится между улицей Сакко и Ванцетти и улицей Хохрякова. Вход в здание осуществляется с улицы Радищева. Местоположение Объекта оценки отмечено на прилагаемых картах-схемах справа.

Площадь Ленинского района составляет 35,5 тыс. кв. км. По данным на 2021 год, на территории района проживает около 170 тыс. человека.

Ленинский район является одним из семи внутригородских районов Екатеринбурга, где сосредоточены преимущественно административные, учебные, спортивные и культурные сооружения. В Ленинском районе расположена Администрация города, а также основная пешеходная зона на улице Вайнера, именуемая «Екатеринбургский Арбат». В Ленинском районе также находятся многие торговые центры: «ЦУМ», «Кит», «Пассаж», «Гринвич».

На территории района расположены две станции метро: «Площадь 1905 года» и «Геологическая». Основными транспортными магистралями района являются Объездная дорога, ул. Московская, ул. Амундсена и ул. Фурманова.

Объект оценки находится в высококласном торговом здании, которое располагает собственной наземной парковкой. В данном здании находятся магазины известных брендов, таких как Miele, Liu Jo, Villeroy&Boch, BORK и пр.

Доступность

Объект оценки обладает отличной транспортной и пешеходной доступностью, благодаря расположению на первой линии улицы Радищева в центре Екатеринбурга.

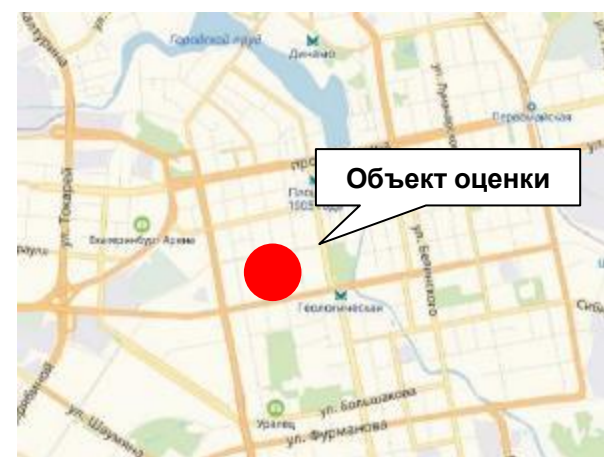
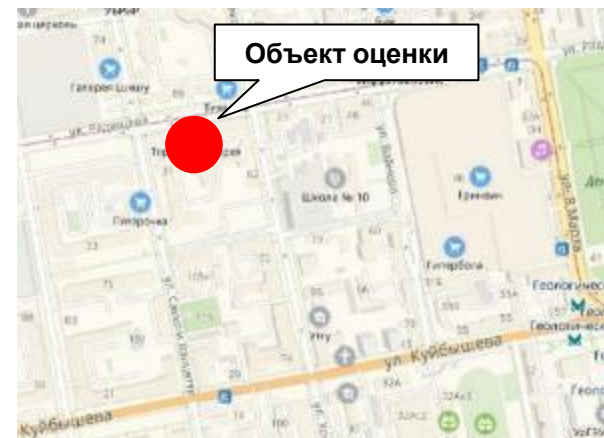
В радиусе 500 метров от Объекта оценки расположены торговый центр «Гринвич», торговый центр «БУМ», Екатеринбургский цирк, парк Зеленая роща, Дендропарк, Ново-Тихвинский монастырь, Екатеринбургский музей изобразительных искусств и Троицкий собор. В непосредственной близости от Объекта оценки находится улица Вайнера – основная пешеходная улица города. Ближайшее окружение Объекта также представлено жилыми зданиями с торговыми помещениями на первых этажах.

В пешеходной доступности расположены станции метро: «Геологическая» (6 минут пешком) и «Площадь 1905 года» (15 минут пешком).

Видимость

Объект оценки расположен на первой линии домов, в связи с чем видимость здания, в котором расположено помещение, можно оценить как отличную.

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

В целом местоположение можно охарактеризовать как отличное.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Фотографии Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Фотографии Объекта оценки 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. Фотографии Объекта оценки представлены ниже.



Вид с ул. Радищева



Вход в ресторан



Первый этаж



Второй этаж



Кухня



Подсобные помещения

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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. Екатеринбург.

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 и пр.) и магазины (Villeroy&Boch, Miele, Gant, Stefano Ricci, Story 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	✓	✓	✓
Производственно-складское	✗	✗	Не применимо
Жилое	✗	✗	Не применимо

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

Более детальное описание используемой методологии приведено в соответствующем разделе отчета «Методология оценки».

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. 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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 декабря 2021 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый период – 16 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 ставки.

Согласно дополнительному соглашению от 23.12.2020 к договору аренды от 10.02.2017, размер арендной платы за помещение с 01.01.2021 составляет 741 576 руб./месяц с учетом НДС или 25 301 руб./кв. м/год без учета НДС. Условиями данного дополнительного соглашения также предусматривается ежегодная индексация размера арендной платы на 6% годовых начиная с 01.01.2022.

По состоянию на 31 октября 2021 года у арендатора была задолженность по оплате арендной платы в размере 1 096 тыс. руб., без учета НДС. Задолженность арендатора по оплате учитывается на балансе компании Заказчика по статье прочие активы, таким образом, в расчетах данная задолженность не учитывается. Мы предполагаем, что текущая задолженность арендатора будет погашена в полном объеме.

Макроэкономические предположения

Показатель	дек 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	0%	5,9%	4,1%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: EIU, Oxford Economics, Всемирный банк, CEEMEA, Business Group, OECD, АКРА, ВЭБ, ЕАБР, S&P Global

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	25 301*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2022	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 23.12.2020

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

По результатам проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Екатеринбург (Приложение 2), а также ниже в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночная ставка аренды для помещения составляет 11 000 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 91 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 среднерыночной 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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/rent/commercial/267176347/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/266855076/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265929846/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263671183/
Телефон		7 (915) 146-64-98, Максим	7 (982) 631-15-82, Альбина	7 (902) 502-67-44, Максим	7 (962) 385-46-85, Павел
Ставка аренды, руб./кв. м/ год		15 300	16 520	12 167	18 000
Система налогообложения		НДС	НДС	НДС	НДС
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Не включена уборка
Корректировка		0	0	0	430
Коммунальные расходы	Оплачиваются по факту	Оплачиваются по факту	Оплачиваются по факту	Оплачиваются по факту	Оплачиваются по факту
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная ставка		15 300	16 520	12 167	18 430
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная ставка		14 153	15 281	11 254	16 982
Дата предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		14 153	15 281	11 254	17 048
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Радищева, д. 25 м. «Геологическая» 10 минут пешком	ул. Малышева, д. 28 м. «Площадь 1905 года» 8 минут пешком	ул. Хохрякова, д. 74 м. «Геологическая» 7 минут пешком	ул. Радищева, д. 10 м. «Геологическая» 3 минуты пешком	ул. Воеводина, д. 4 м. «Площадь 1905 года» 2 минуты пешком
Корректировка		0%	0%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	293,1	178,8	203,4	245,6	155,0
Корректировка		-6%	-4%	-2%	-7%
Доля помещений 1-го этажа, %	9,4%	100%	100%	0%	100%
Доля помещений 2-го этажа, %	90,6%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений в цоколе, %	0%	0%	0%	100%	0%
Корректировка		-7,2%	-7,2%	14,5%	-7,2%
Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка		0%	0%	7%	0%
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-13%	-11%	14%	-18%
Скорректированная ставка аренды		12 371	13 566	12 825	13 916
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		12 371	13 566	12 825	13 916
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные расходы, без учета коммунальных расходов		с НДС, округленно	13 200		
		без НДС	11 000		

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. | Стр. 37

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

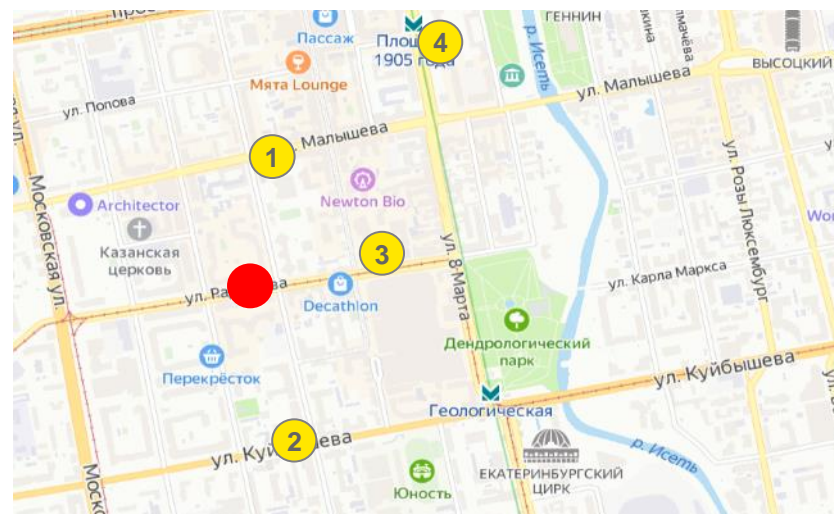
Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы. Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для торговых помещений с учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей. Используемые для расчета аналоги 1, 2 и 3 предлагаются в аренду по ставкам включающим эксплуатационные расходы и не включающим коммунальные платежи. Таким образом, корректировка к ним не применялась. Арендная ставка аналога 4 не включает расходы на охрану, в связи с чем к нему была применена повышающая корректировка в размере 430 руб./кв. м/год, с НДС. Размер эксплуатационных расходов определен по фактическим данным Заказчика по соответствующим статьям затрат.

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 -7,5%, что соответствует середине диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 380): 5,2-9,8%.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2021 года, оценка проводится на дату 15 декабря 2021 года. Таким образом, корректировка на дату предложения 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 2 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась. Аналоги 3 и 4 расположены ближе к метро, что является более удачным расположением для ресторанов. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

Объект оценки

1. ул. Малышева, д. 28
2. ул. Хохрякова, д. 74
3. ул. Радищева, д. 10
4. ул. Воеводина, д. 4

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%

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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. 262). 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):
 $Y = 1,5235x^{(-0,12)}$, 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:

$$K_z = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2 + Do_3 * k_3}{Da_1 + Da_2 * k_2 + Da_3 * k_3} * 100\%, \text{ где:}$$

K_z – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных в подвале, на 1-м и 2-м этаже;

Do_1, Do_2, Do_3 – доля помещений Объекта оценки, расположенных в подвале, на первом и втором этажах;

Da_1, Da_2, Da_3 – доля помещений аналога, расположенных в подвале, на первом и втором этажах;

k_2, k_3 – коэффициенты, учитывающий разницу в стоимости помещений.

Значение коэффициента для второго этажа определено по данным Справочника Лейфера (корректировка на тип площади для городов с численностью более 1 млн чел., стр. 279).

Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (k)
1 этаж	1,00
2 этаж	0,92
Цоколь	0,81

Источник: Справочник Лейфера, стр. 279

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 аналоги 1, 2 и 4 характеризуются наличием витринных окон, в то время как аналог 3 имеет обычные окна и вывеску, в связи с чем к нему была применена повышающая корректировка в размере 7%, согласно порталу ageall.ru.

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 применялись, так как в сегменте высококлассной торговой недвижимости арендаторы, как правило, выполняют отделку «под себя».

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки (15 декабря 2021 года) до конца 2021 года составит 0%.

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 расходами на продажу (брокерская комиссия, маркетинг), земельными платежами и налогом на имущество.

Эксплуатационные расходы. По состоянию на дату оценки Заказчиком был предоставлен прогнозный 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 справа 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 ставки.

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. В расчеты заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в соответствии с темпами роста рублевых цен (ИПЦ).

Прогнозный бюджет эксплуатационных затрат на здание целиком, 2022 год

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Значение, руб. (без НДС)
Вознаграждение УК «Логос»	1 200 008
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 524 693
Система диспетчеризации	196 807
Система электроснабжения	737 529
Узлы учета энергоресурсов	5 000
Водоснабжение, водоотведение	986 794
Вентиляция, отопление	167 000
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 764 066
Система ПОС и пожаротушения	415 000
Озеленение двора	29 670
Вывоз мусора	54 000
Вывоз снега	350 000
Обслуживание МОП и дворовой территории	3 152 966
Всего затрат на 2022 год	12 583 533

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 Екатеринбург и ООО «Проект-консалтинг». Соглашения о перераспределении долей к договорам аренды находятся в стадии подписания. Оценка проводится в допущении, что участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 уже приобретен в собственность Заказчика, а на земельные участки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35 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. 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 ниже.

В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» следующая государственная кадастровая оценка земельных участков пройдет в 2022 году и будет применяться с 01.01.2023. С учетом отсутствия роста цен на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга, мы не ожидаем изменения кадастровой стоимости в 2022 г. После 2023 года в расчет заложено предположение переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) торговых помещений Екатеринбурга.

Расчет земельных платежей

№	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права	Доля в праве	Доля в праве, %	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога/арендной платы, % от кадастровой стоимости	Коэффициент увеличения на 2021 г.	Земельный налог/арендная плата, руб. в год	
1	66:41:0401033:16	1 240	Собственность	293100/952200	3,08%	19 591 479,20	1,5%		9 045,78	
2	66:41:0401033:18	1 008		2931/94895	3,09%	16 154 460			7 484,39	
3	66:41:0401033:21	1 633*	Аренда	2931/94895	3,09%	26 015 323	1,037		58 296,73**	
4	66:41:0401033:3	508*				8 472 510,36			7% (для ЗУ под объекты торговли)	18 985,74**
5	66:41:0401033:35	273*				4 869 383,61			9% (под общественное питание)	10 911,66**
6	66:41:0401033:1725	1 124				2931/96785			3,03%	1 476 194,16
Итого:									107 783,97	

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 22.12.2020 №4263, приказа МУГИСО от 26.12.2020 №4365, приказа МУГИСО от 29.12.2020 №4406 .

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 28.01.2021 кадастровая стоимость оцениваемого помещения составляет 18 058 601 руб. Соответственно, налог составляет 361 172 руб./год. По данным Заказчика, собственник дополнительно оплачивает налог на имущество за помещения мест общего пользования (пропорционально доле владения в общей площади здания), однако в 2021 году налог на имущество МОП не будет компенсироваться собственниками помещений, так как он будет оплачен эксплуатирующей компанией за счет экономии по результатам эксплуатации за 2020 год. Размер налога на МОП в 2022 году и далее принят на уровне показателя за 2020 год, который по данным Заказчика составил 13 643 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 г. до Даты оценки наблюдалось снижение рынка (ставок аренды), однако мы не предполагаем снижение кадастровой стоимости, и в расчетах заложено предположение об отсутствии изменений в 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 № 43912/919/0000015/21 от 10.02.2021 и составила 31 900 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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 прогнозным 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]	16 245	рыночная ставка аренды (11 000 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,48)
Потенциальный валовой доход	[2]	4 761 479	[1] * площадь Объекта оценки (293,1)
Потери от недозагрузки	[3]	(238 074)	[2] * уровень недозагрузки (5%)
Действительный валовой доход	[4]	4 523 405	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	(1 256 231)	[6] + [7] + [8] + [9]
<i>Эксплуатационные расходы</i>	[6]	(625 091)	эксплуатационные расходы (1 430 руб./кв. м) * арендопригодная площадь (293,1 кв. м) * накопленный ИПЦ (1,49)
<i>Земельные платежи</i>	[7]	(159 222)	арендная плата в 2021 году (91 253,8) * накопленный рост ИПЦ (1,44) + земельный налог в 2021 году (16 530,2) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,40)
<i>Расходы на страхование</i>	[8]	(31 900)	фактические расходы на страхование
<i>Налог на имущество</i>	[9]	(440 018)	налог на имущество (374 815 руб.*) * накопленный рост кадастровой стоимости ОКС (1,17)
Чистый операционный доход	[10]	3 267 174	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(75 390)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(47 610)	[2] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[13]	3 144 173	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	28 583 393	[13] / ставка капитализации (11%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(142 917)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		28 440 476	[13] + [14]

Источник: анализ Исполнителя
* С учетом налога на МОП

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Для высококачественных объектов, расположенных в других развитых региональных центрах, ставки капитализации, как правило, выше на величину региональной премии за риск, которая отражает большую неопределенность денежного потока от аренды торговой недвижимости, меньший уровень спроса и большую величину риска инвестиций в недвижимость по сравнению с наиболее развитым в России московским рынком недвижимости. Например, ставки капитализации в Санкт-Петербурге на 0,5-1% выше, чем для объектов аналогичного сегмента в Москве.

Екатеринбург представляет собой один из крупнейших по населению городов России и является административным, культурным, научно-образовательным центром Урала. Город является одним из крупнейших экономических центров России. Екатеринбург – это один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов, а также важный промышленный центр. Согласно данным, опубликованным на сайте аналитического агентства Statist, ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости, расположенных в городах-миллионниках по состоянию на 3 квартал 2021 года составляют 8% - 13%, среднее значение 11,0%.

Принимая во внимание тот факт, что Екатеринбург является городом с весьма стабильной экономикой, а оцениваемый объект относится к высококачественной торговой недвижимости, при расчете терминальной стоимости Объекта оценки в 2031 году мы использовали ставку капитализации 11% (для денежного потока до налогообложения).

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 данные объекты недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых и офисных объектов, сравнимых с оцениваемым Объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков мы применили метод кумулятивного построения. В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска, таких как макроэкономические риски (страновой риск), отраслевые риски и риски, связанные со спецификой оцениваемого объекта.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

Безрисковая ставка +
Премия за риск инвестирования в отрасль (недвижимость) +
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью +
Премия за риск, связанный со спецификой оцениваемого Объекта.

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 2042 году.

Премия за риск инвестирования в отрасль

Премия за риск инвестирования в недвижимость определяется как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. С целью более точного определения, этот риск оценивался на основе анализа рынка торговой недвижимости Екатеринбурга.

Риск инвестиций в недвижимость – это риск, обусловленный наличием специфики при осуществлении инвестиций в определенный объект недвижимости в определенном городе. Риск всегда связан с нормой прибыли, зарабатываемой на безопасном вложении капитала, и представляет собой вмененные издержки размещения капитала при некотором варианте, отличном от самого надежного. Риск относителен, и ни одно вложение капитала не свободно от него. Даже самые надежные вложения, какими до некоторого времени были государственные ценные бумаги, подвержены риску, когда инфляция обесценивает реальную стоимость вложенного капитала.

Общее правило расчета данного риска: чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску. При этом риск меньше для объектов коммерческого назначения, если они сдаются в аренду надежному арендатору, и выше для недвижимости, сдаваемой в аренду арендатору с минимально эффективным бизнесом.

Заметим, что владельцы корпоративной собственности могут использовать различные налоговые льготы, а также по разному формировать структуру инвестиционной политики и привлечения средств для финансирования операций с недвижимостью. Для устранения влияния таких факторов, корректировка учитывает только риски, связанные с чистым операционным доходом от собственности, не учитывая налоги, капиталовложения, а также кредитные риски.

Исходя из того, что Екатеринбург представляет собой развитый региональный город, административный центр Свердловской области с населением около 1,5 млн человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 3%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе принятых решений. При изменении юридической и финансовой обстановки или состояния окружающей среды владелец недвижимости должен принять решение в отношении того, продолжать ли ею владеть, стоит ли ее продать, обменять или рефинансировать. Будущему владельцу недвижимости нужно иметь полное представление о дополнительных расходах, связанных с инвестиционным менеджментом. Более высокая требуемая норма прибыли, связанная с этими дополнительными расходами, сокращает величину будущего дохода, уменьшая тем самым текущую стоимость вложений в недвижимость по сравнению с другими помещениями капитала, которые требуют меньших расходов на управление. Расчет представлен в таблице ниже на следующем слайде.

Премия за риск, связанный со спецификой оцениваемого Объекта, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием объектов недвижимости.

Для функционирующих объектов премия за риск, связанный со спецификой объектов, включает в себя в том числе:

- ▶ риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- ▶ риск ускоренного износа здания;
- ▶ риск неполучения арендных платежей;
- ▶ риск неэффективного менеджмента.

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости, представлен в таблице на следующем слайде.

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премия за риск ограниченной ликвидности мы определили по следующей формуле:

Срок экспозиции / 12 x безрисковая ставка

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность торговых помещений оказывает влияние ряд факторов:

- ▶ общая площадь объекта (общий бюджет покупки);
- ▶ местоположение, пешеходная и транспортная доступность;
- ▶ технические характеристики (например, высота потолков, возможность перепланировки) и др.

Срок экспозиции был определен на основании информации от брокеров рынка торговой недвижимости Екатеринбурга и составил 12 месяцев.

Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке дисконтирования для рублевых потоков была применена корректировка, рассчитанная как соотношение среднегеометрического значения уровня инфляции России к среднегеометрическому значению уровня инфляции США.

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Ставка дисконтирования

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Снижение спроса на аренду помещений	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		5	0	1	0	0	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	0	3	0	0	12	0	0	0	0
Сумма	16										
Количество факторов	8										
Поправка на риск вложений в объект							2,0				

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Значение
Доходность ОФЗ-3039	8,37%
Доходность Евробонд-2042	3,51%
Корректировка	104,69%

Источник: анализ Исполнителя, Bloomberg

В расчете применяется ставка дисконтирования 16,5%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,51%
Премия за риск инвестирования в отрасль	3%
Срок экспозиции, мес.	9
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	2,64%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,0%
Ставка дисконтирования для долларовых потоков	11,15%
Валютная корректировка	1,047
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	16,5%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Начало периода	15 дек 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 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
Конец периода	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	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
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД															
Потенциальный доход															
по действующим договорам	346 611	1 938 256	1 959 792	1 981 329	1 982 621	2 054 552	2 077 380	2 100 208	2 101 578	2 196 006	2 196 006	2 220 138	2 221 586	2 308 494	2 334 144
по новым договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	19 521	104 851	107 559	110 323	111 928	110 606	112 970	115 371	116 542	116 128	117 307	119 801	121 018	119 915	122 476
Итого, потенциальный валовой доход	366 132	2 043 108	2 067 351	2 091 652	2 094 549	2 165 158	2 190 350	2 215 579	2 218 120	2 312 134	2 313 314	2 339 939	2 342 604	2 428 409	2 456 620
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ															
Потери от недозагрузки															
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	366 132	2 043 108	2 067 351	2 091 652	2 094 549	2 165 158	2 190 350	2 215 579	2 218 120	2 312 134	2 313 314	2 339 939	2 342 604	2 428 409	2 456 620
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ															
Эксплуатационные расходы	(19 521)	(104 851)	(107 559)	(110 323)	(111 928)	(110 606)	(112 970)	(115 371)	(116 542)	(116 128)	(117 307)	(119 801)	(121 018)	(119 915)	(122 476)
Земельные платежи	(5 020)	(26 904)	(27 539)	(28 186)	(28 536)	(28 157)	(28 717)	(29 285)	(29 540)	(29 393)	(29 650)	(30 238)	(30 503)	(30 184)	(30 787)
Расходы на страхование	(1 486)	(7 866)	(7 953)	(8 041)	(8 041)	(7 866)	(7 953)	(8 041)	(8 041)	(7 931)	(7 931)	(8 019)	(8 019)	(7 866)	(7 953)
Налог на имущество	0	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)
Итого, операционные расходы	(26 027)	(233 325)	(236 755)	(240 253)	(242 208)	(240 333)	(243 344)	(246 400)	(247 826)	(247 156)	(248 593)	(251 762)	(253 243)	(251 668)	(254 920)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	340 105	1 809 782	1 830 596	1 851 398	1 852 341	1 924 825	1 947 006	1 969 179	1 970 294	2 064 978	2 064 721	2 088 178	2 089 361	2 176 741	2 201 700
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ															
Брокерская комиссия за сдачу в аренду															
Фонд капитальных затрат	(1 433)	(8 060)	(8 178)	(8 296)	(8 417)	(8 540)	(8 626)	(8 714)	(8 802)	(8 892)	(8 982)	(9 073)	(9 165)	(9 258)	(9 352)
Итого, прочие расходы	(1 433)	(8 060)	(8 178)	(8 296)	(8 417)	(8 540)	(8 626)	(8 714)	(8 802)	(8 892)	(8 982)	(9 073)	(9 165)	(9 258)	(9 352)
Денежный поток до налогообложения	338 672	1 801 722	1 822 419	1 843 102	1 843 924	1 916 285	1 938 380	1 960 465	1 961 491	2 056 086	2 055 739	2 079 104	2 080 195	2 167 482	2 192 348
Фактор дисконтирования	0,9965	0,9744	0,9382	0,9030	0,8689	0,8365	0,8054	0,7752	0,7459	0,7179	0,6911	0,6652	0,6401	0,6162	0,5933
Дисконтированный денежный поток	337 470	1 755 615	1 709 841	1 664 337	1 602 244	1 602 954	1 561 226	1 519 744	1 463 159	1 476 151	1 420 799	1 383 011	1 331 518	1 335 592	1 300 750
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, округленно, руб.	50 552 000														

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Начало периода	1 июл 25	1 окт 25	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	1 янв 29
Конец периода	30 сен 25	31 дек 25	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	31 мар 29
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД															
Потенциальный доход															
по действующим договорам	2 359 794	2 361 333	2 447 004	2 474 193	2 501 382	2 503 013	2 593 824	2 622 644	2 651 465	2 653 194	2 772 407	2 772 407	2 802 873	2 804 701	2 914 421
по новым договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	125 077	126 345	124 817	127 447	130 117	131 399	129 809	132 545	135 322	136 655	136 129	137 470	140 350	141 733	140 402
Итого, потенциальный валовой доход	2 484 871	2 487 678	2 571 820	2 601 640	2 631 499	2 634 412	2 723 633	2 755 189	2 786 786	2 789 849	2 908 536	2 909 877	2 943 223	2 946 434	3 054 822
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ															
Потери от недозагрузки															
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 484 871	2 487 678	2 571 820	2 601 640	2 631 499	2 634 412	2 723 633	2 755 189	2 786 786	2 789 849	2 908 536	2 909 877	2 943 223	2 946 434	3 054 822
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ															
Эксплуатационные расходы	(125 077)	(126 345)	(124 817)	(127 447)	(130 117)	(131 399)	(129 809)	(132 545)	(135 322)	(136 655)	(136 129)	(137 470)	(140 350)	(141 733)	(140 402)
Земельные платежи	(31 398)	(31 674)	(31 251)	(31 869)	(32 496)	(32 775)	(33 137)	(33 786)	(34 445)	(34 736)	(34 553)	(34 845)	(35 526)	(35 827)	(35 443)
Расходы на страхование	(8 041)	(8 041)	(7 866)	(7 953)	(8 041)	(8 041)	(7 866)	(7 953)	(8 041)	(8 041)	(7 931)	(7 931)	(8 019)	(8 019)	(7 866)
Налог на имущество	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)
Итого, операционные расходы	(258 220)	(259 764)	(257 637)	(260 973)	(264 357)	(265 918)	(264 515)	(267 988)	(271 511)	(273 135)	(288 618)	(290 251)	(293 899)	(295 583)	(293 715)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 226 651	2 227 914	2 314 183	2 340 667	2 367 142	2 368 494	2 459 118	2 487 201	2 515 275	2 516 714	2 619 918	2 619 626	2 649 324	2 650 851	2 761 108
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ															
Брокерская комиссия за сдачу в аренду															
Фонд капитальных затрат	(9 447)	(9 543)	(9 640)	(9 735)	(9 831)	(9 927)	(10 025)	(10 124)	(10 224)	(10 325)	(10 426)	(10 529)	(10 633)	(10 737)	(10 843)
Итого, прочие расходы	(9 447)	(9 543)	(9 640)	(9 735)	(9 831)	(9 927)	(10 025)	(10 124)	(10 224)	(10 325)	(10 426)	(10 529)	(10 633)	(10 737)	(10 843)
Денежный поток до налогообложения	2 217 204	2 218 371	2 304 544	2 330 932	2 357 311	2 358 566	2 449 093	2 477 077	2 505 051	2 506 389	2 609 492	2 609 097	2 638 691	2 640 113	2 750 264
Фактор дисконтирования	0,5710	0,5495	0,5290	0,5093	0,4902	0,4717	0,4541	0,4372	0,4208	0,4049	0,3897	0,3752	0,3611	0,3475	0,3345
Дисконтированный денежный поток	1 266 119	1 218 980	1 219 053	1 187 226	1 155 594	1 112 577	1 112 147	1 083 085	1 054 203	1 014 962	1 017 049	978 929	952 871	917 407	920 002

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
Начало периода	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	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	2 946 803	2 979 186	2 981 128	3 089 286	3 123 611	3 157 937	3 159 996	0	0	0	0
по новым договорам	0	0	0	0	0	0	0	1 156 744	1 181 121	1 205 866	1 217 748
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	143 360	146 364	147 806	146 018	149 095	152 219	153 718	0	0	0	0
Итого, потенциальный валовой доход	3 090 164	3 125 549	3 128 935	3 235 304	3 272 706	3 310 155	3 313 715	1 156 744	1 181 121	1 205 866	1 217 748
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ											
Потери от незагрузки								(57 837)	(59 056)	(60 293)	(60 887)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	3 090 164	3 125 549	3 128 935	3 235 304	3 272 706	3 310 155	3 313 715	1 098 907	1 122 065	1 145 573	1 156 861
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные расходы	(143 360)	(146 364)	(147 806)	(146 018)	(149 095)	(152 219)	(153 718)	(151 858)	(155 059)	(158 307)	(159 867)
Земельные платежи	(36 141)	(36 849)	(37 163)	(36 666)	(37 390)	(38 124)	(38 451)	(38 765)	(39 525)	(40 296)	(40 636)
Расходы на страхование	(7 953)	(8 041)	(8 041)	(7 866)	(7 953)	(8 041)	(8 041)	(7 866)	(7 953)	(8 041)	(8 041)
Налог на имущество	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)	(110 004)
Итого, операционные расходы	(297 459)	(301 258)	(303 014)	(300 553)	(304 442)	(308 387)	(310 214)	(308 494)	(312 542)	(316 648)	(318 548)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 792 704	2 824 291	2 825 920	2 934 750	2 968 264	3 001 768	3 003 501	790 413	809 523	828 925	838 313
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду							(367 766)	(18 848)	(18 848)	(18 848)	(18 848)
Фонд капитальных затрат	(10 950)	(11 058)	(11 167)	(11 277)	(11 388)	(11 500)	(11 614)	(11 728)	(11 844)	(11 960)	(12 078)
Итого, прочие расходы	(10 950)	(11 058)	(11 167)	(11 277)	(11 388)	(11 500)	(379 380)				
Терминальная стоимость										28 583 393	
Брокерская комиссия за продажу										(142 917)	
Итого, доход от продажи Объекта										28 440 476	
Денежный поток до налогообложения	2 781 754	2 813 233	2 814 753	2 923 473	2 956 876	2 990 267	2 624 121	28 440 476			
Фактор дисконтирования	0,3221	0,3100	0,2983	0,2872	0,2765	0,2661	0,2561	0,2512			
Дисконтированный денежный поток	895 982	872 109	839 651	839 524	817 585	795 783	671 989	7 144 336			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

50 552 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 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 следующем слайде представлен расчет стоимости торгового помещения в рамках сравнительного подхода.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи торгового помещения

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/commercial/260393674/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/261618293/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263747348/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/265943451/
Телефон		7 (963) 444-55-45, Егор	7 (909) 001-03-88, Олег	7 (958) 607-38-03, Станислав	7 (912) 676-77-11, Елена
Цена предложения, руб./кв. м		150 184	87 771	121 411	150 705
Система налогообложения		НДС	НДС	НДС	НДС
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,6%	-11,6%	-8,9%	-8,9%
Скорректированная цена		132 763	77 589	110 606	137 292
Дата предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		132 763	77 589	110 606	137 292

Фотография объекта



Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 6 минут пешком	ул. Малышева д. 36, м. «Площадь 1905 года», 7 минут пешком	ул. Челюскинцев, д. 60, м. «Динамо», 6 минут пешком	ул. Вайнера, д. 15а, м. «Площадь 1905 года», 10 минут пешком	ул. Малышева, д. 75, м. «Площадь 1905 года», 20 минут пешком
Корректировка		0%	10%	-5%	5%
Общая площадь, кв. м	293,1	163,0	341,8	411,0	205,7
Корректировка		-7%	2%	4%	-4%
Доля помещений 1-го этажа, %	9,4%	100%	0%	44%	100%
Доля помещений 2-го этажа, %	90,6%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений подвала, %	0%	0%	100%	56%	0%
Корректировка		-7,2%	30,6%	10,8%	-7,2%
Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-14%	57%	10%	-7%
Скорректированная цена		114 769	125 235	121 261	128 148
Отделка помещений	Высококачественная	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		114 769	125 235	121 261	128 148
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС		121 400			
Стоимость Объекта (без учета обременения долгосрочным договором аренды), руб., с НДС		35 582 340			
В том числе справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, НДС не облагается*		756 000			
В том числе справедливая (рыночная) стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, НДС не облагается*		634 000			
Стоимость Объекта (без учета обременения долгосрочным договором аренды, руб., без НДС)		29 883 617			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

*Расчет представлен ниже в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости 29310/952200 и 2931/94895 долей в праве собственности на земельные участки»

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

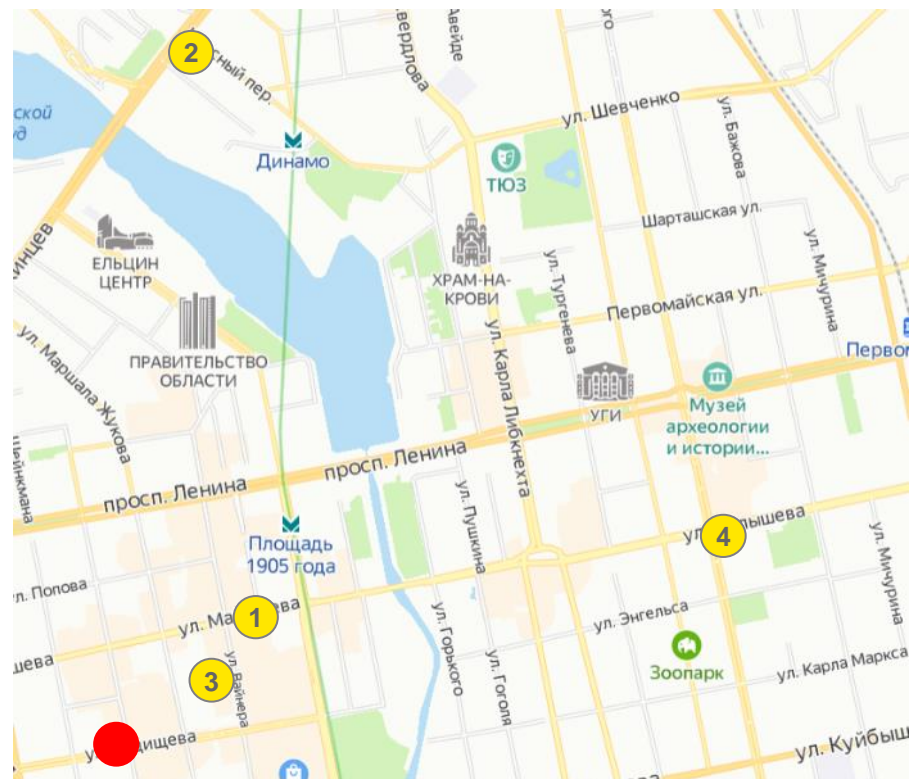
При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

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%. По данным справочника Лейфера (стр. 374, 414) корректировка на предложение для высококлассных торговых объектов в Екатеринбурге находится в диапазоне 6,2-11,6%, среднее значение 8,9% (для активного рынка). Аналоги 1, 2 присутствуют на рынке с середины 2020 г. без существенного изменения цен, в связи с чем к ним была применена корректировка в размере 11,6%. Для остальных аналогов была применена корректировка в размере 8,9%.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2021 года, оценка проводится на 15 декабря 2021 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, видимости торгового помещения, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа. 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 нему корректировка не применялась. Аналог 3 находится на главной пешеходной улице Екатеринбурга – ул. Вайнера, поэтому к ним была применена понижающая корректировка в размере -5%. Аналог 2 находится дальше от центра города, что обуславливает менее высокий уровень деловой и пешеходной активности, поэтому к нему была применена повышающая корректировка в размере 10%. Аналог 4 расположен в центральной части города, но дальше от пешеходного центра и станций метро, поэтому он был скорректирован на 5% вверх.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

● Объект оценки

1. ул. Малышева, д. 36
2. ул. Челюскинцев, д. 60
3. ул. Вайнера, д. 15
4. ул. Малышева, д. 75

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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. 262). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в городах-миллионниках):

$$Y=1,5235x^{(-0,12)}$$

Корректировка на структуру площадей. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений. Значения коэффициентов приняты на уровне значений, указанных в описании корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений, так как по нашему мнению, существенных различий в соотношении цен и ставок аренды на помещения, расположенные в подземной части или на более высоких этажах по отношению к помещениям, расположенным на 1 этаже на рынке торговой недвижимости не наблюдается.

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

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

Корректировка на отделку и состояние помещений. Корректировка на физическое состояние помещений не применялись, так как в сегменте высококласной торговой недвижимости арендаторы, как правило, выполняют отделку «под себя».

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 16,5% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	15.12.2021- 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	-	5,95%	4,12%	4,13%	4,12%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	489	11 242	11 833	12 321	12 829	13 351	13 885	14 441	15 018	15 619
Доход по договору, руб./кв. м	1 249	28 307	29 987	31 757	33 632	35 617	37 719	39 946	42 305	44 803
Разница	760	17 064	18 154	19 436	20 803	22 266	23 834	25 505	27 286	29 184
Фактор дисконтирования	0,9965	0,9209	0,7905	0,6785	0,5823	0,4999	0,4291	0,3683	0,3161	0,2714
Дисконтированная разница	758	15 715	14 351	13 188	12 114	11 130	10 228	9 395	8 626	7 920
Разница всего, руб./кв. м	103 424									
Площадь, кв. м	293,1									
Корректировка, руб.	30 313 450									

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
29 883 617	30 313 450	60 197 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

60 197 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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.

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Стоимость Объекта, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	60 197 000	50%	55 000 000
Доходный	50 552 000	50%	

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:

55 000 000 (Пятьдесят пять миллионов) рублей.

2 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 общедолевой собственности.

Для определения справедливой (рыночной) стоимости 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) 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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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		https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promnaznacheniya_1758676894	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/
Телефон		7 (902) 871-66-22 Андрей	7 (902) 871-15-35	7 (912) 291-88-01, Наталья
Кадастровый номер	66:41:0401033:16 66:41:0401033:18	66:41:0401008:813	66:41:0401004:24	66:41:0402010:100
Цена, руб./сот, НДС не облагается		2 868 069	1 443 515	1 638 177
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Сделка	Сделка
Корректировка		-24,8%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		2 156 788	1 443 515	1 638 177
Дата предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	1 кв. 2020 г.	1 кв. 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		2 156 788	1 443 515	1 638 177
Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Попова, д. 1, м. «Площадь 1905 года», 3 минуты пешком	Ленина просп., д. 24/ ул. Вайнера, д. 8, м. «Площадь 1905 года», 7 минут пешком	ул. Фурманова, д. 105А, м. «Чкаловская», 20 минут пешком
Корректировка		0%	0%	14%
Линия расположения	1 линия	2 линия	2 линия (внутри застройки)	1 линия
Корректировка		24%	31%	0%
Общая площадь ЗУ 1, сот.	12,04	5,23	4,78	14,0
Общая площадь ЗУ 2, сот.	10,08			
Корректировка для ЗУ 1		-11%	-12%	2%
Конфигурация для ЗУ 2		-8%	-10%	5%
Наличие коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Наличие строений	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%
Конфигурация	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы
Корректировка		0%	0%	0%
ВРИ	Для размещения объектов розничной торговли/ Для строительства зданий торгово-общественного назначения	Для размещения административно-торговых зданий	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан	Для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка для ЗУ 1		10%	15%	16%
Совокупная корректировка для ЗУ 2		14%	19%	19%
Скорректированная цена для ЗУ 1		2 382 264	1 664 245	1 892 809
Скорректированная цена для ЗУ 2		2 449 315	1 711 087	1 946 084
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи ЗУ 1, руб./сот, НДС не облагается	1 979 800			
Справедливая (рыночная) стоимость ЗУ 1, руб., НДС не облагается	24 549 520			
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	756 000			
Рыночная цена продажи ЗУ 2, руб./сот, НДС не облагается	2 035 500			
Справедливая (рыночная) стоимость ЗУ 2, руб., НДС не облагается	20 517 840			
Доля в праве	0,0309			
Справедливая (рыночная) стоимость 2931/94895 долей долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:18, руб., НДС не облагается	634 000			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

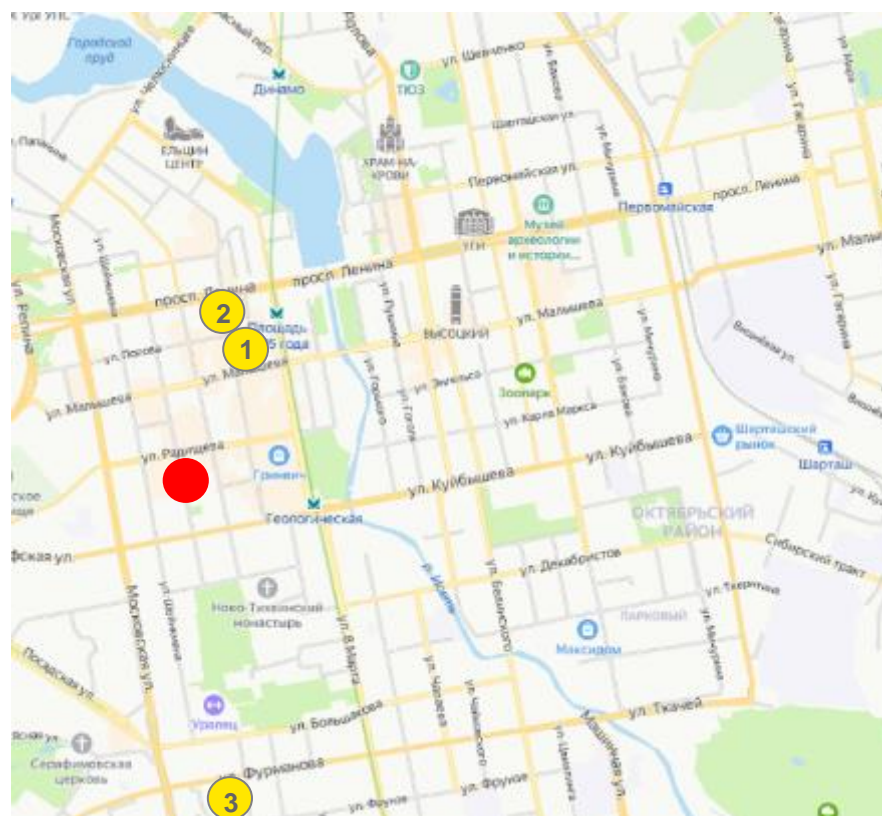
При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

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 не достаточно активен: сделок заключается мало, с существенным дисконтом к цене предложений. Корректировка на предложение может составлять около 15-25%. Значение корректировки было определено на уровне 24,8% для Аналога 1, что соответствует верхней границе диапазона корректировки на предложение для земельных участков под офисно-торговую застройку, приведенного в Справочнике Лейфера, Земельные участки, часть 2 (стр. 249). По результатам консультирования с брокером нами была получена информация о том, что Аналоги 2 и 3 которые были выставлены на продажу в марте 2020 году, на Дату оценки были проданы по цене, указанной в расчете, поэтому корректировка для данных аналогов не применялась.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Использованный для расчета Аналог 1 присутствовал на рынке недвижимости в декабре 2021 года, оценка проводится на 15 декабря 2021 года. Таким образом, корректировка на дату предложения к нему не применялась. Аналоги 2 и 3 - это сделки, проведенные в 1 квартале 2020 г. С учетом отсутствия существенных изменений цен на земельные участки и низкой активностью покупателей в Екатеринбурге за период с марта 2020 г. по декабрь 2021 г., корректировка к ценам сделок Аналогов 2, 3 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 2 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их цене предложения не применялась.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

● Объект оценки

1. ул. Попова д. 1
2. ул. Ленина просп., д. 24 / ул. Вайнера, д. 8
3. ул. Фурманова, д.105А

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Аналог 3 находится в менее привлекательном районе города, на удалении от станции метро, что обуславливает менее высокий уровень деловой и пешеходной активности, поэтому к нему была применена повышающая корректировка в размере 14%, согласно диапазону коэффициентов отношения цен земельных участков под офисно-торговую застройку по районам города, представленного в справочник Лейфера, Земельные участки, часть 1 (стр. 182). В расчете использовался коэффициент, соответствующий расположению объекта в центре деловой активности.

Корректировка на линию расположение. Аналог 3, как и оцениваемый участок расположен на 1 линии, поэтому к нему корректировка не применялась. Аналог 1 расположен на 2 линии, однако просматривается с улицы, Аналог 2 расположен на 2 линии, внутри застройки и не просматривается с улицы, поэтому к ним была применена повышающая корректировка в размере 24% и 31% соответственно. 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 справочник Лейфера, Земельные участки, часть 1 (стр. 221).

Для Аналога 1 использовалось среднее значение, для Аналога 3 – верхняя граница диапазона.

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, Земельные участки, часть 2 (стр. 107). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого. Усредненные данные по России): $Y=2,564x^{(-0,134)}$

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

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

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

756 000 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

634 000 руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

В таблице ниже приведено распределение справедливой (рыночной) стоимости между оцениваемым помещением и 29310/952200 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.	53 610 000
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.	756 000
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).	634 000
Итого	55 000 000

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Текущая стоимость арендных платежей за земельные участки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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	58 296,73
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	18 985,74
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	10 911,66
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	3 059,67

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки договора 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.

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 16,5%.

Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	15.12.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Арендные платежи, руб.										
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(2 715)	(58 297)	(58 297)	(58 297)	(58 297)	(58 297)	(58 297)	(58 297)	(58 297)	(58 297)
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(884)	(18 986)	(18 986)	(18 986)	(18 986)	(18 986)	(18 986)	(18 986)	(18 986)	(18 986)
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(508)	(10 912)	(10 912)	(10 912)	(10 912)	(10 912)	(10 912)	(10 912)	(10 912)	(10 912)
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(143)	(3 060)	(3 060)	(3 060)	(3 060)	(3 060)	(3 060)	(3 060)	(3 060)	(3 060)
Фактор дисконтирования	0,996	0,920	0,790	0,678	0,582	0,499	0,429	0,368	0,316	0,271
Текущая стоимость арендных платежей, руб.										
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(285 585)									
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(93 008)									
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(53 454)									
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(14 989)									

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

3

Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	64
Обзор рынка торговой недвижимости	66
Перечень использованных материалов	68
Сведения об Оценщике	70
Копии интернет-страниц	71
Копии документов Заказчика	77

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ за период январь-ноябрь 2021 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Прогноз ИПЦ России по состоянию на конец ноября 2021 года

ИПЦ России, %	2021	2022	2023	2024	2025
EIU	6,6%	4,5%	4,1%	4,3%	4,4%
Oxford Economics	6,7%	6,6%	3,5%	4,6%	4,2%
Всемирный банк	6,6%	6,2%	4,0%		
СЕЕМЕА Business Group	6,6%	6,2%	4,6%	4,2%	4,0%
ОЕСД	6,3%	5,9%	4,4%		
АКРА	6,3%	5,4%	3,7%	3,7%	3,8%
ВЭБ	6,6%	6,4%	4,4%	3,9%	
ЕАБР	6,6%	6,1%	4,4%		
S&P Global	6,6%	6,2%	4,0%	4,0%	
Среднее значение	6,5%	5,9%	4,1%	4,1%	4,1%

Экономическая ситуация

По данным Росстата, индекс физического объема ВВП в 3 квартале 2021 года относительно соответствующего периода 2020 года составил 4,3%, а за период январь-сентябрь 2021 составил 4,6%.

Наибольший рост показали такие виды экономической деятельности как пассажирооборот (+49%), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (+13,7%) и добыча полезных ископаемых (+9,4%). В сельском хозяйстве наблюдалось снижение производства на 6,2%.

Согласно прогнозу ЦБ РФ, рост ВВП в 2021 году может составить около 4,5%, в 2022 году ожидается рост ВВП на 2,4%, в 2023 – на 2,0–2,2%, в 2024 – на 2,1%.

Fitch прогнозирует рост российского ВВП в 2022 году на 2,7%. Всемирный банк ухудшил прогноз по росту экономики России в 2022 г. до 2,4%. Прогноз по ВВП на 2023 г. оставлен без изменения – он предполагает рост на 1,8%.

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 ноября 2021 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) с начала года составило 3,7% (за аналогичный период 2020 года данный показатель составил 8,2%).

Инфляция:

По данным Минэкономразвития, прогноз по инфляции в России по итогам 2021 года повышен до 7,4%. Этот показатель является максимальным с 2015 года.

Инфляция в ноябре в ежемесячном выражении составила 0,96% м/м после 1,11% м/м в октябре. Основное давление на инфляцию оказала нетипичная для ноября ценовая динамика в сфере услуг (0,81% м/м) на фоне удорожания услуг зарубежного туризма. Вместе с тем снизились темпы роста цен на продовольственные (1,27% м/м) и непродовольственные товары (0,72% м/м).

Уровень безработицы

Уровень безработицы в октябре 2021 года показал исторический минимум (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, в октябре 2020 года безработица составляла 70,3 млн человек.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства в октябре 2021 года составил 107,1% к соответствующему месяцу предыдущего года. Таким образом, за январь-октябрь 2021 года индекс промышленного производства составил 105,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в ноябре 2021 года сложилась в размере \$79,98 баррель.

3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

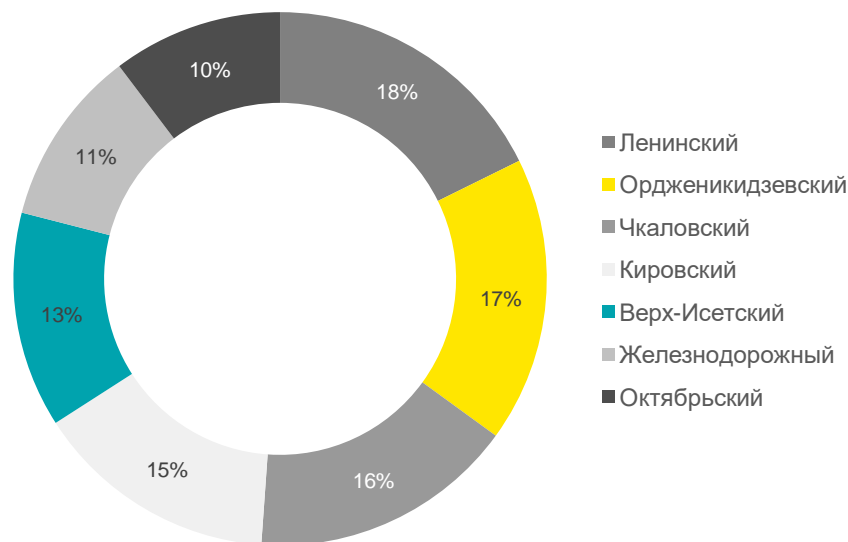
Предложение

По данным ЦИАН, по состоянию на декабрь 2021 года в Екатеринбурге в сегменте торговой недвижимости к продаже предлагается порядка 757 объектов, на долю помещений формата стрит ретейл приходится порядка 542 объекта. Большинство предложений расположено в Ленинском районе города, в котором расположен Объект оценки. На данный район приходится около 18% всех предложений.

К аренде предлагается более 1 137 объектов, на долю помещений формата стрит ретейл приходится порядка 743 объектов. Основная доля торговых помещений, предлагаемых в аренду также расположена в Ленинском районе города (19%). Структура предложений объектов торгового назначения по районам Екатеринбурга представлена на графике ниже.

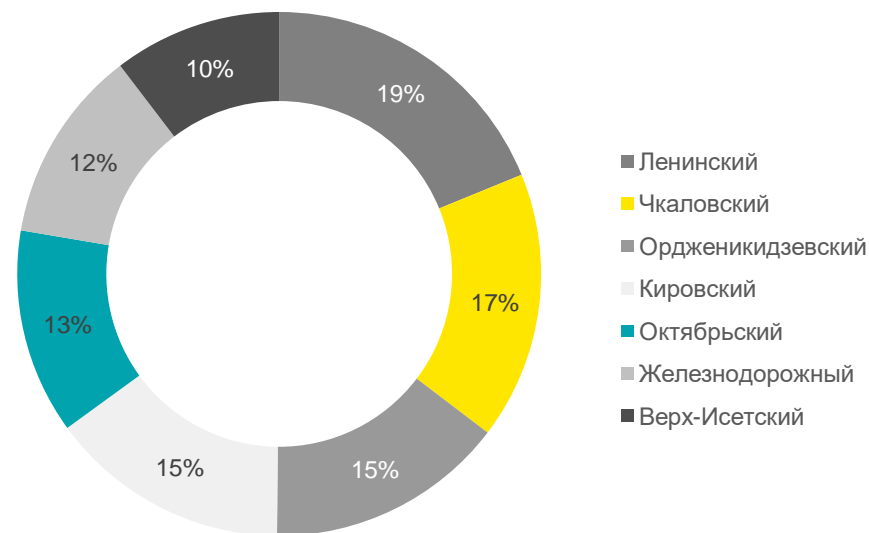
В сегменте продажи/аренды торговых помещений преобладают помещения площадью менее 100 кв. м, доля которых составляет 40% и 23% соответственно. Минимальная доля предложений приходится на помещения более 500 кв. м – 17%.

Распределение предложения на рынке купли-продажи торговых помещений по районам на декабрь 2021 г.



Источник: Анализ ЕУ, ЦИАН

Распределение предложения на рынке аренды торговых помещений по районам на декабрь 2021 г.



Источник: Анализ ЕУ, ЦИАН

3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Цены продажи

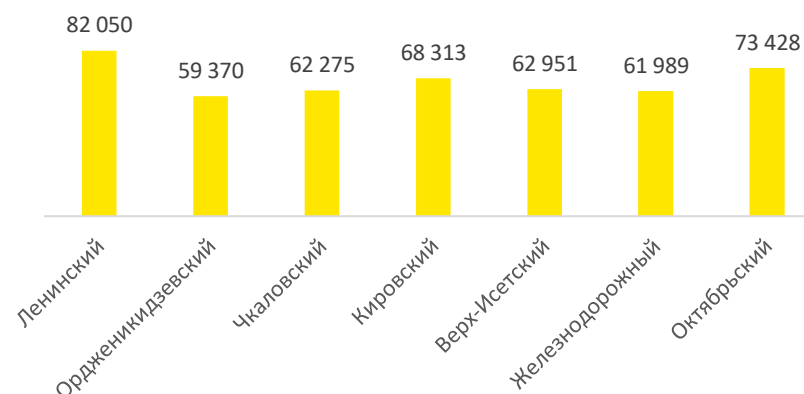
Цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. По данным аналитического ресурса «БРН», по итогам третьего квартала 2021 года, средневзвешенная цена на торговые помещения в Ленинском районе Екатеринбурга составила 82 050 руб./кв. м (без НДС), что на 5% больше, чем в 1 квартале. Цены продажи торговых помещений в Екатеринбурге в 3 кв. 2021 года представлены на графике справа. Что касается высококачественных торговых помещений, расположенных в центральной части города, диапазон цен предложений на данные помещения в зависимости от площади составляет 60 000 - 146 000 руб./кв. м. без учета НДС.

Ставки аренды

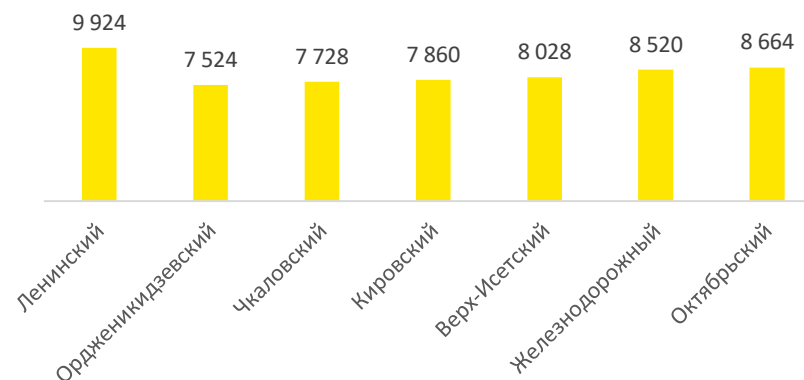
По данным аналитического ресурса «БРН» диапазон запрашиваемых ставок аренды в 3 квартале 2021 года на помещения торгового назначения составил 2 004 – 42 840 руб./кв. м./год без НДС. Самые высокие ставки аренды наблюдаются в центральной части города на помещения площадью до 50 кв. м. Ставки аренды на торговые помещения по районам Екатеринбурга в 3 квартале 2021 года представлены на графике справа.

Динамика цен продаж и ставок аренды в Екатеринбурге за период с января по ноябрь 2021 г. представлена на графике ниже.

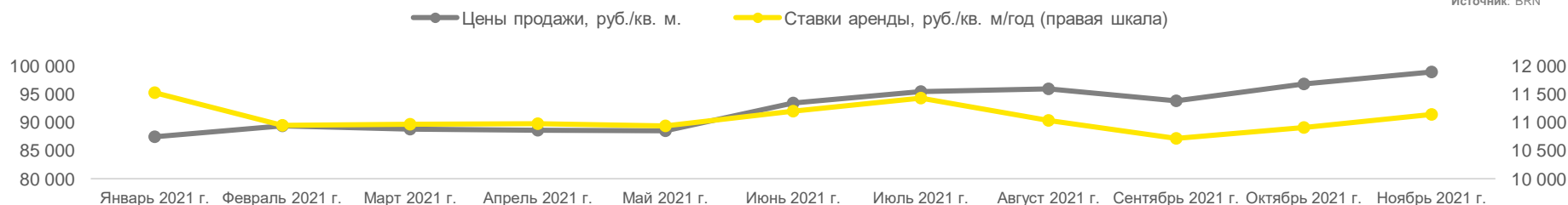
Средневзвешенные цены продаж торговых помещений по районам на 3 кв. 2021 г., руб./кв. м



Средневзвешенные ставки аренды на торговые помещения по районам на 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/год



Динамика цен продаж/ставок аренды на торговые помещения в Екатеринбурге, руб.



Источник: Restate

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт	Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт
Термоинжиниринг.PDF	12/12/12	6 608 124	20181213 ДС к Договору аренды Радищева.pdf	13/12/18	227 782
ИП Аникин дизайн-проект ресторан.PDF	27/11/12	2 734 723	ДС-феста_отсрочка_АП. pdf	30/04/20	1 319 004
Аникин авторский надзор.PDF	11/04/13	1 447 035	20200304_Ответ_мин_упр_им_Свердловская область	05/05/20	74 820
Договор на осуществление функций заказчика № 260 от 27.11.12 г..PDF	28/05/13	6 167 136	8_ДС_аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	21/09/20	22 768 843
Договор №03-12-13 от 15 марта 2013 ООО Промтехнологии.PDF	13/05/13	1 467 883	Смета Радищева, 25.pdf	26/01/21	1 454 238
Договор №05-03 от 05 марта 2013 г. ООО СК Креатив.PDF	13/05/13	13 158 470	20201223_ДС_Договор_аренды_(НПФП-Феста).pdf	27/01/21	132 545
Домотехника Урал. Д-р поставки № 103 от 25.07.2013 г..PDF	29/07/13	4 689 349	Выписка из ЕГРН-Радищева (помещение).pdf	02/06/21	706 331
Доп. согл. №1 к договору №05-03.PDF	13/05/13	2 919 222	Выписка из ЕГРН-Радищева (участок с КН 66:41:0401033:16).pdf	02/06/21	609 734
Доп. согл. №2 к договору №05-03.PDF	13/05/13	7 196 731	Выписка из ЕГРН-Радищева (участок с КН 66:41:0401033:18).pdf	02/06/21	291 016
Доп. согл. №3 к договору №05-03.PDF	13/05/13	4 647 748	ЗУ_3_Договор аренды ЗУ № 4-210 от 30.04.99.pdf	01/07/21	4 677 847
Климат ВК Д-р№2911-13 Ресторан.pdf	12/12/13	2 969 506	ЗУ_21_Договор аренды № 4-609 от 10.09.04.pdf	01/07/21	3 348 805
Екатеринбурггорпроект 687-2787.PDF	06/03/13	3 782 286	ЗУ_35_Договор аренды ЗУ № 4-1112 от 27.06.08.pdf	01/07/21	2 698 994
Куптехник Договор поставки оборудования №23.03.13 от 01.04.2013 г..PDF	31/05/13	8 096 196	Соглашение о перераспределении долей.docx	24/06/21	22 535
Сервисная служба. Д-р подряда Dсog-0017 от 25.07.13 г..PDF	30/08/13	4 857 266	Соглашение о перераспределении долей 2.docx	24/06/21	22 344
СИМЭКС. Д-р № 118 от 22.08.2013 г..PDF	23/08/13	2 705 457	Соглашение о перераспределении долей 3.docx	24/06/21	22 229
СК Креатив. ДС № 5 от 19.06.2013 к Д-ру № 05-03.PDF	05/08/13	5 971 634	61Профессиональный_Логос_смета 2021.docx.pdf	01/07/21	400 045
СК Креатив. ДС №4 от 30.05.13 г. к Д-ру 05-03 от 05.03.13 г..PDF	14/06/13	5 776 236	10.Альфастрахование Дог. №43912_919_0000015_21 от 10.02.21.pdf	10/02/21	4 507 558
СК Креатив.PDF	08/04/13	12 861 310	Расчёт арендной платы 2021 год_ЗУ 3, ЗУ 21, ЗУ 35.pdf	20/05/21	2 693 062
ТД Водник. Д-р № 7-13-гг от 25.07.13 г..PDF	29/07/13	3 647 780	4_ВХ202105312.pdf	04/06/21	479 994
Термоинжиниринг ДС №1 от 27.06.2013.PDF	28/06/13	1 361 950	аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	18/06/21	17 446 133
Урал Интеграция. Д-р № 2013-039-8А от 23.08.2013 г..PDF	05/09/13	2 389 703			
кад.паспорт.PDF	02/11/16	1 044 043			
техн.паспорт Радищева, 25.PDF	02/11/16	2 340 900			
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	03/03/17	178 812			
20170210 Договор аренды Радищева.pdf	25/12/17	904 298			
Вопросы по Радищева.docx	18/12/18	183 622			
Доп соглашение к Договору аренды, Екатеринбург.docx	06/12/18	20 443			
Земельный участок Радищева, 25a.pdf	14/05/18	961 688			

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт
1КоммунальныеРадищева.xlsx	11/11/2021	78 848
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	11/10/2021	570 368
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	11/10/2021	569 344
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	11/10/2021	564 224
2Платежи.xlsx	11/11/2021	14 336
2ПлатежиЭнергия.xlsx	11/11/2021	14 336
3остаточная.xlsx	11/11/2021	14 336
4Феста.xlsx	11/11/2021	45 056
5 ВХ202105312.pdf	11/11/2021	480 256
2095 Профессиональный.docx.pdf	12/9/2021	382 976
S45C-921122011240.pdf	12/20/2021	635 904
Екатеринбург, Радищева 25, земля 018.pdf	11/15/2021	303 104
Екатеринбург, Радищева 25, помещение.pdf	11/15/2021	653 312
Смета Галерея Радищева 25 2022.pdf	12/9/2021	172 032

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

Закон Свердловской области от 27.11.2013 №35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций»

Постановление правительства Свердловской области от 30.12.2011 №1855-П (в редакции постановления от 26.06.2015 №546-ПП)

Приказа МУГИСО от 15.01.2013 №32

Постановление правительства Свердловской области от 30.12.2014 №1227-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 28.12.2015 №1209-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 29.12.2016 №928-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 29.12.2017 №1020-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 20.12.2018 №903-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 28.11.2019 №838-ПП

Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020)

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

www.ekbrealty.ru

<http://statielt.ru/>

<https://domclick.ru/>

www.knightfrank.ru/

www.capratio.ru

www.colliers.com

www.cushmanwakefield.ru

www.cbre.ru/ru-ru

www.jll.ru

<https://brn.media/>

Интернет-каталоги недвижимости

<http://www.cian.ru/>

<https://zipal.ru/>

<https://ekaterinburg.n1.ru/>

<https://rosrealt.ru/>

<https://www.domofond.ru/>

3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-078402/21

«18 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. Пятницкая, 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 «Эвист энд Янг – оценка и консультационные услуги, 115035, Москва, Сидовическая 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 уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключён 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 возмещением 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

- 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 спорон.

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	olga.arhangel'skaya@yuliy.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(985)776-40-29	+7(499)873-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____



С.Ю. Архангельский

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

Свердловская область, Екатеринбург, район

Ленинский, ул. Малышева, 36

Метро: Площадь 1905 года, 7 мин. пешком

24 480 000 □

150 185 □ за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 4
Площадь:	163.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Новосёл-Коммерц**

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.

Телефоны: **+7 958 718-83-83**

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/261618293/>

своб. назнач.

Свердловская область, Екатеринбург, район
Железнодорожный, ул. Челюскинцев, 60

Метро: Площадь 1905 года, 2 мин. на машине

30 000 000 □

87 771 □ за м²

Общая информация:

Этаж: -1 / 5

Площадь: 341.8 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: **Представитель: ID 55855739**

Хорошая история и отличный трафик!! Продам Бар Адмирал. Расположен в доме Сталинской постройки, расположен на углу улиц Челюскинцев и пер. Красный. Рядом новый ЖК Макаровский квартал, управление Свердловской железной дороги. Вход расположен на углу здания, виден с 2-х улиц и с моста на ул. Челюскинцев. Внутри помещения уникальный авторский интерьер, в морской стилистике. Под бар используется около 170 кв.м., есть второй выход. Ещё около 170 кв.м. используется под магазин фурнитуры. В этом месте улицы Челюскинцев большой автомобильный и пешеходный трафик, много офисов, организаций, жилых домов. Помещение хорошо подойдёт как под общепит, так и под торговлю либо офис. Звоните и запишитесь на просмотр, возможно завтра этот объект будет продан!!

Телефоны: +7 958 719-88-19

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263747348/>

торговая площадь

Свердловская область, Екатеринбург, район Ленинский, ул. Вайнера, 15А

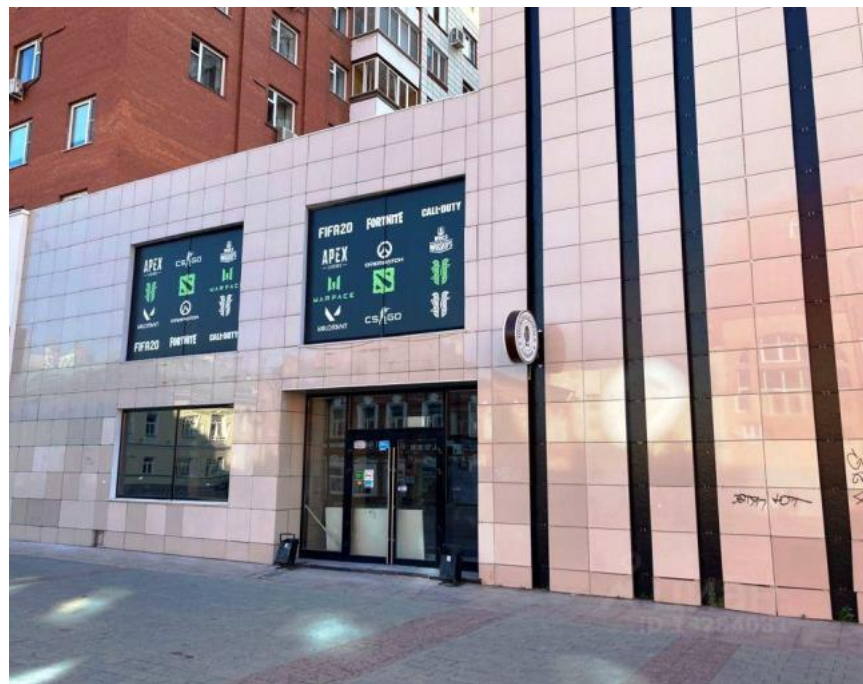
Метро: Площадь 1905 года, 8 мин. на машине

49 900 000 □

121 412 □ за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	411.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Представитель: ID 15090110**

Предлагаем приобрести помещение, расположенное по адресу ул. Вайнера, 15а. Площадь 411 кв.м., Помещение расположено в 2-х уровнях: на 1 этаже и в подвале. Имеет отдельный вход с Вайнера. Есть все необходимые коммуникации. Высокий пешеходный трафик. Для сотрудников организована парковка. Сдано в долгосрочную аренду. ID объекта в нашей базе: 1133

Телефоны: **+7 958 607-38-03**

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Аналог 4

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/265943451/>

своб. назнач.

Свердловская область, Екатеринбург, район
Октябрьский, ул. Малышева, 75

Метро:

31 000 000 □

150 705 □ за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 5
Площадь:	205.7 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Представитель: ID 60481881**

Продам торговое помещение, расположенное в центре города, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, 75. Возможно использовать под магазин, выставочный салон, офис аудиторской, юридической, консалтинговой, туристической или страховой компании, стоматологическую клинику, представительство международной компании и др. Общая площадь помещения 205,7 м². 1 линия, 1 этаж, хороший ремонт, панорамные окна, высокие потолки Н-3 метра. Три отдельных входа (из них два парадных со стороны Малышева). Электрическая мощность 360 кВт. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. ID объекта в нашей базе: 6296

Телефоны: +7 958 719-42-27

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет ставки аренды коммерческих помещений

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/267176347/>

своб. назнач.

Свердловская область, Екатеринбург, район
Ленинский, ул. Малышева, 28

Метро: Площадь 1905 года, 8 мин. пешком

227 970 □

15 300 □ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 7
Площадь:	178.8 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: Р7 Групп

Сдается в аренду торговое помещение в Екатеринбурге на ул. Малышева, д. 28 Общая площадь 178,8 кв.м. 1 этаж 7-ми этажного жилого дома. Высокие потолки до 3,14 м. Электрическая мощность 16,5 кВт Центральные коммуникации (отопление, водоснабжение/водоотведение) Большие витринные окна. Отдельный главный вход, запасной выход во двор. Шаговая доступность от остановки общественного транспорта. Прямая аренда от собственника. В стоимость включен НДС. Предоставляется юридический адрес. Для уточнения подробностей и показа свяжитесь с нами по телефону. Комиссия брокерам.

Телефоны: +7 981 666-37-71

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/266855076//>

своб. назнач.

Свердловская область, Екатеринбург, район
Ленинский, ул. Хохрякова, 74

Метро: Геологическая

280 000 □

16 520 □ за м² в год, комиссия 50%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 14
Площадь:	203.4 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 67057683**

Сдается в аренду помещение 203,4 кв.м. с отдельным входом по адресу: г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74 Для оперативной связи лучше позвонить, письменные сообщения не всегда вовремя доходят! #объект в нашей базе 11636059#

Телефоны: +7 982 631-15-82



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265929846/>

торговая площадь

Свердловская область, Екатеринбург, район Ленинский, ул. Радищева, 10

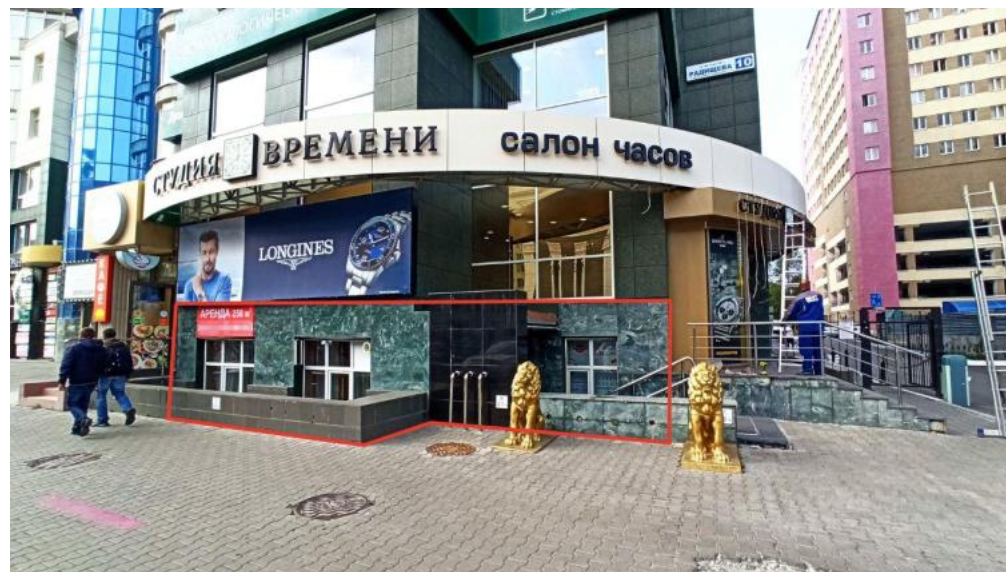
Метро: Геологическая

249 000 □

12 167 □ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж: -1 / 18
Площадь: 245.6 м²
Комнаты: None
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —



Представитель: **Представитель: ID 69934380**

Хорошие новости! Помещение под кафе, столовую в самом центре города, напротив Гринвича!! Высокий пешеходный и автомобильный трафик, наличие большого количества магазинов, офисных центров позволяет сохранять высокую посещаемость. Помещение проектировалось и используется под общепит, имеет все соответствующие технические возможности. Мощность 50 кВт #объект в нашей базе 11550904#

Телефоны: +7 958 607-37-14

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Аналог 4

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263671183/>

торговая площадь

Свердловская область, Екатеринбург, район
Ленинский, ул. Воеводина, 4

Метро: Площадь 1905 года, 5 мин. пешком

232 500 □

18 000 □ за м² в год, комиссия 50%, для агента 25%

Общая информация:

Этаж:	1
Площадь:	155.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Представитель: ID 70812926**

Сдается нежилое помещение 155 кв.м. под бар, кафе, ресторан на ул. Воеводина, 4. В 5 минутах ходьбы от ст. метро Площадь 1905 года. Самый центр города, вокруг множество торгово-офисных центров. В непосредственной близости от набережной плотины городского пруда на реке Исеть. Помещение встроенное (жилой дом) с отдельным входом на 1 этаже. Высота потолков 3,5 м. Вытяжная вентиляция. Разгрузка со стороны двора. Заключается долгосрочный прямой договор аренды. Стоимость аренды: 1500 р/кв.м.+ коммунальные платежи.

Телефоны: +7 962 385-46-85

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

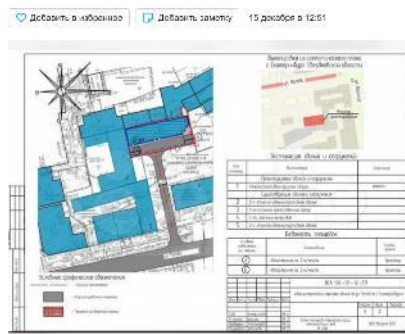
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 1

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

Участок 5 сот. (промназначения)



15 000 000 Р ↓

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 343 271-58-16

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Real Capital
Агентство

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/>

Коммерческая земля, 4,68 сот.
Свердловская область, Екатеринбург, просп. Ленина, 24/8
Площадь 1905 года - 6 мин. пешком Динамо - 19 мин. пешком
Геологическая - 19 мин. пешком

4,68 сот.	Участок поселений
Площадь	Категория

Земельный участок с ИЭН 66:41:0401004:24 в границах улиц пр-т. Ленина - Вайнера - Попова - Хврюнова, внутри квартала.

Условия сделки

Цена	6 900 000 Р
Ставка	14 744 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия
Показать информацию

6 900 000 Р ↑

УСН

АЗБУКА196

Агентство
недвижимости
На рынке с 2012 года



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. два этажа .

Коммуникации : центральные

Использование: офисное здание , ресторан , медицинский центр

Коммерческие условия : продажа .

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

3 Приложения

Копии интернет-страниц


Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/>

Коммерческая земля, 14,04 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, пер. Радищева, ул. Фурманова, 105А



14,04 сот. Участок поселений
Площадь: Категория

Продан земельный участок, площадью 1 404 кв.м, расположенный в Ленинском районе города г.о. Екатеринбурга, восточная часть д.п.н. 105А. Участок расположен по улице с выделом автомобильным трамвайным.
Размер: 56м/24м
Каждый грав. № номер участка: 46-02-0802003-000
Вулканов 29: земельный участок площадью 01,21.
Разрешено использовать для размещения административного здания со встроенными нежилыми помещениями и объектами технического назначения, служебного назначения.
Разрешение на строительство получено.
Приведены предварительный проект планировки, данные готовы предоставить по запросу.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Условия сделки	
Цена	27 000 000 ₽
Ставка	19 231 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Обременение	Нет
ВРи	Торговые центры

27 000 000 ₽
УСН
ID 13657485
+7 912 291-88-01

Технические характеристики	
Электричество	Есть, по границе участка
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358180			
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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2017 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлено 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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Свидетельство о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-33	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

12.11.2021 16:29

Александр С. Романов
МП

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10.11.2021г. № КУ/ВИ-002/2021-148358180			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
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	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
	М.П.	
	Сертификат: 897877371327440851571301783445918050	
	Выдана: Реконструктор	
	Действителен с 23.03.2021 по 23.05.2022	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А

12.11.2021 16:29

МП

3 Приложения

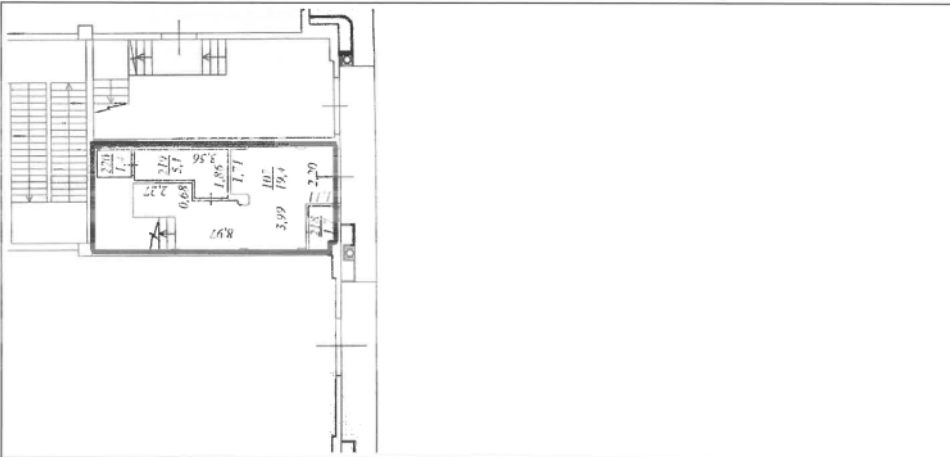
Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 5 Лист 4

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
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358180			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Сертификат: 897677512357-МЭП Владелец: Расметов дублирование с 23.03.2021 по 23.06.2022		инициалы, фамилия

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного
административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировградская, д. 13А

12.11.2021 18:29

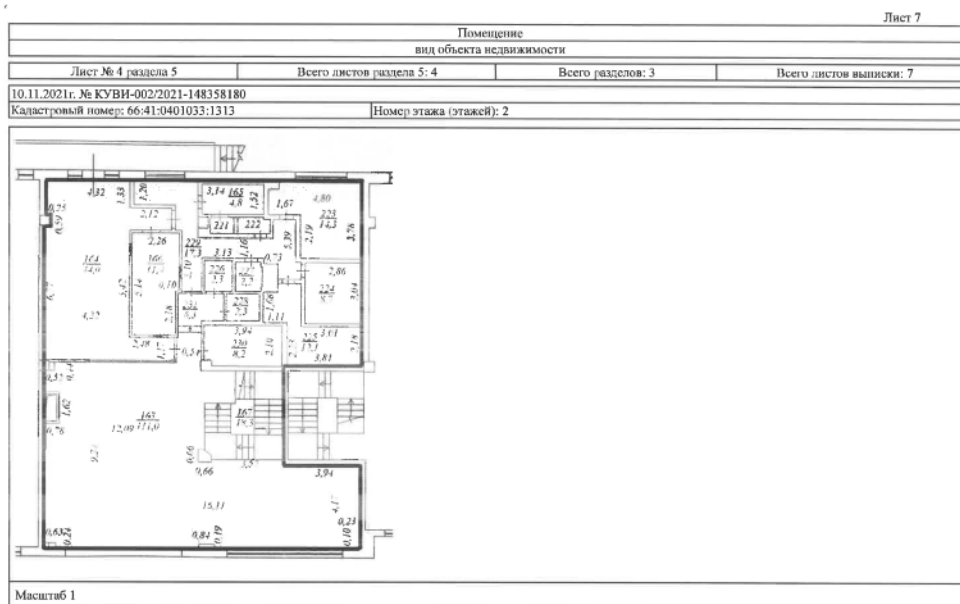
МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СЛЕДЯЩИЙ СЕРТИФИКАТЕ ЗП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 007677571357-ММ1315711381783445926656 Выдан: Рязань Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148359449			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Прокст-консалтинг", ИНН: 6671204010
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66-01/917/2007-270 25.01.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 вступивших, 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	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЯЗАННОГО СЕРТИФИКАТЕМ ЭЦП	
	Сертификат: 967677571207-М.П. 1527118178240228070 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 31.06.2102	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного звонка Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

12.11.2021 14:29



МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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 30.11.2021, поступившего на рассмотрение 30.11.2021, 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
02.12.2021 г. № КУВН-002/2021-159093719			
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	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для строительства зданий торгового-общественного назначения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Барцева Надежда Сергеевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СРЕДНЕГО СТУПЕНЧАТОГО	
Сертификат: 804679571357 Владелец: Регистратор Действителен с: 23.03.2021 по: 23.03.2022	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного
административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А

20.12.2021 10:16
Хожаев А.В.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
02.12.2021г. № КУВИ-002/2021-159093719			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сафорова 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 "Бизнеситвест", 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 12.12.2017 09:13:39
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ	
		Сериальный номер: 99787751337-М-1815171131170344526050 Владелец: Роговато Документы: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
		инициалы, фамилия	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного
административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.

20.12.2021 10:16
Хожасв А.В



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
02.12.2021г. № КУВИ-002/2021-159093719			
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-юнсалтинг", 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	Каплин 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
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СЕРТИФИКАТ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ № 15711381783445036050	
		Выдан: 04.06.2019	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2022	
		инициалы, фамилия	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.

Хожав А.В.



МП

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
02.12.2021г. № КУВИ-002/2021-159093719		Всего листов выписки: 6	
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" Строймонтаж", 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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сторона о сертификате ЭЦП	
Сертификат: 997672571357 МЭИ 15711381783445028050 Выдан: Рязань Действителен с 13.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного
административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.

20.12.2021 10:16

Хожаев А.В.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
02.12.2021г. № КУВИ-002/2021-159093719		
Кадастровый номер: 66:41:0401033:16		
10	Привлечения 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 возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ	
	М.П. Сертификат: 59:60:7757127040001157121817834608650 Владимир Радченко Действителен с 22.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы, МФЦ окружного значения Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.

Хожаев А.В.

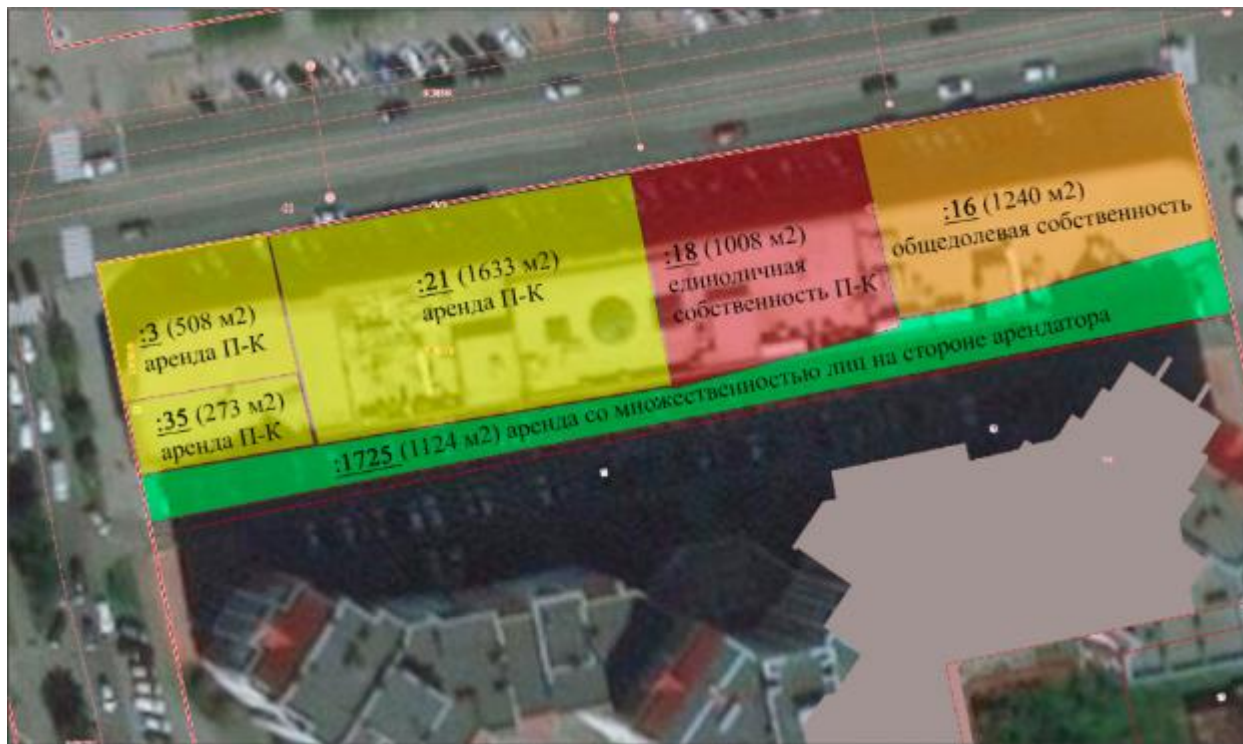


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

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

ОГРН 114779010325
ИНН/КПП 7701109900/770101001
к/с: 40701810095000001900
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 выражено 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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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	Саванес 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»

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 /

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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»

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



М.А. Ерофеев/

НПФ «Профессиональный» (АО)

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



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 «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



М.А. Ерофеев/

НПФ «Профессиональный» (АО)

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



Ю.А. Зверев /

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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 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



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	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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



Иск. № ГР/КОМ21-12 от 11.05.2021 г.

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

Претензую
ИПФ «Профессионалы» (АО)
Зверев Юрия Александровичу

Уважаемый Юрий Александрович!

Общество информировано по земельным участкам под зданием, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, собственником помещений в здании в котором Вы являетесь.

- Здание расположено на пяти земельных участках:
- 66:41:0401033:3 (площадь – 598 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 – 1060 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, который составляется с ООО «Управляющая компания «Лотос» (доля каждого собственника определяется пропорционально площади помещения, правообладателем которого является собственник).

С 31.01.2021 г. схема взаимодействия – расчеты за земельные участки же собственники помещений в здании на Радищева 25 вступают самостоятельно, на основании описанных договоров. Счета на 2021 г. подготовлены ООО «Управляющая компания «Лотос» 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 долевом, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:21 – договор аренды (стороны – все собственники, в долевом, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:35 – договор аренды (стороны – все собственники, в долевом, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:16 – общая долевая собственность;
- 66:41:0401033:18 – выкуп (в долевом, пропорционально площади). Выкупная стоимость Вадлей доли (293194895) = 18 532,66 руб.

Простим 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 «Проект-консалтинг», а также подписать договор купли-продажи земельного участка -18.

Соблюдая, что контактное лицо со стороны ООО «Проект-консалтинг» по вопросу подготовки документов по земельным участкам – Клавдия Ирина Александровна, тел. 8 (343) 215 68 19, отв. 8 967 634 30 47, e-mail: Klavdiya.I.A@forum-er.ru

Приложения:

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

Генеральный директор

Професс М.А.



ООО «Проект-консалтинг»
ИНН: 6671204030
г. Екатеринбург, Паликовский район
Адрес: ул. Радищева 25-а
Адрес арендатора: ул. Хадарова, 48-127
г. Екатеринбург, 620014
Почтовый счет: 24362

Приложение № 1
к договору аренды земли
№ 4-210 от 30.04.1999 г.
Рег. номер Горисполкома
№ 1994-н от 09.06.1999 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.02.2008 № 03-П. Платежи МУГИСО от 05.10.2020 № 2203, Платежи МУГИСО от 10.12.2020 № 4155, Платежи МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Платежи МУГИСО от 25.12.2020 № 4305, Платежи МУГИСО от 29.12.2020 № 4408.
2. Итоговые данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0303
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 676,17
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1,0370

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
89,78	Дорожное управление. Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, но с оговоркой о предоставлении всем муниципальным учреждениям и организациям услуг, а также с целью обеспечения сохранения объектов, на требованиях передачи товара в момент их совершения можно предоставить, в том числе безвозмездно (за исключением банковских и страховой деятельности)	6,110	
383,67	Объекты торговли (торговые центры, торговые выставочные центры (экспозиции)). Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов торговли, а также с целью размещения объектов торговли, а также с целью размещения объектов торговли, а также с целью размещения объектов торговли	7,000	
32,55	Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства с целью использования общественного питания (рестораны, кафе, бары)	9,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатено (в руб.)	Формула расчета
Январь 2021 г.	52 206,42	10 91 202,1	1804 * 170,00 * 1,0370 * 89,78 * 1,0370 * 6,110 = 30141,67 1804 * 170,00 * 1,0370 * 383,67 * 1,0370 * 7,000 = 1945,09 1804 * 170,00 * 1,0370 * 32,55 * 1,0370 * 9,000 = 3006,29
Февраль 2021 г.	47 154,18	10 02 200,1	1804 * 170,00 * 1,0370 * 89,78 * 1,0370 * 6,110 = 30141,67 1804 * 170,00 * 1,0370 * 383,67 * 1,0370 * 7,000 = 1945,09 1804 * 170,00 * 1,0370 * 32,55 * 1,0370 * 9,000 = 3006,29
Март 2021 г.	52 206,42	10 03 200,1	1804 * 170,00 * 1,0370 * 89,78 * 1,0370 * 6,110 = 30141,67 1804 * 170,00 * 1,0370 * 383,67 * 1,0370 * 7,000 = 1945,09 1804 * 170,00 * 1,0370 * 32,55 * 1,0370 * 9,000 = 3006,29
Апрель 2021 г.	50 522,34	10 04 200,1	1804 * 170,00 * 1,0370 * 89,78 * 1,0370 * 6,110 = 30141,67 1804 * 170,00 * 1,0370 * 383,67 * 1,0370 * 7,000 = 1945,09 1804 * 170,00 * 1,0370 * 32,55 * 1,0370 * 9,000 = 3006,29
Май 2021 г.	52 206,42	10 05 200,1	1804 * 170,00 * 1,0370 * 89,78 * 1,0370 * 6,110 = 30141,67 1804 * 170,00 * 1,0370 * 383,67 * 1,0370 * 7,000 = 1945,09 1804 * 170,00 * 1,0370 * 32,55 * 1,0370 * 9,000 = 3006,29

от АРЕНДОДАТЕЛИ

Заместитель руководителя компании:

Исполнитель: Е.А. Кузнецов

Тел.: 324-34-72



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Июнь 2021 г.	50 522,34	10.06.2021	18078.170.0211.63702380.67293065-37870.33 18078.170.08111.0212708.78731505+7980.00 18078.170.0811.637023.80752955+506.39
Июль 2021 г.	52 206,42	10.07.2021	18078.170.0211.63702380.67293065-37870.33 18078.170.08111.0212708.78731505+7980.00 18078.170.0811.637023.80752955+506.39
Август 2021 г.	52 206,42	10.08.2021	18078.170.0211.63702380.67293065-37870.33 18078.170.08111.0212708.78731505+7980.00 18078.170.0811.637023.80752955+506.39
Сентябрь 2021 г.	50 522,34	10.09.2021	18078.170.0211.63702380.67293065-37870.33 18078.170.08111.0212708.78731505+7980.00 18078.170.0811.637023.80752955+506.39
Октябрь 2021 г.	52 206,42	10.10.2021	18078.170.0211.63702380.67293065-37870.33 18078.170.08111.0212708.78731505+7980.00 18078.170.0811.637023.80752955+506.39
Ноябрь 2021 г.	50 522,34	10.11.2021	18078.170.0211.63702380.67293065-37870.33 18078.170.08111.0212708.78731505+7980.00 18078.170.0811.637023.80752955+506.39
Декабрь 2021 г.	52 206,42	10.12.2021	18078.170.0211.63702380.67293065-37870.33 18078.170.08111.0212708.78731505+7980.00 18078.170.0811.637023.80752955+506.39
ИТОГО:	514 288,48		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 514688,48 руб.


(Шестисот сорок восемь тысяч сто сорок восемь рублей 48 копейка)

4. Арендная плата за земельный участок перечисляется Арендатором плательщиком поручением по счету 50111105012040000120 на счет Банка № 40702838943070005054 УОМ на Свердловской области (Удмуртская республика) г. Екатеринбург, расчетный счет погашения 00105043000000000000. Банк получателя: Удмуртское ГА Банка России ГА Свердловской области, Екатеринбург, БИФУ 0808, 018677801, ИНН 6601040001, КПП 0071011061, юр. адрес 65701000, УИН 0217025018303000055062417

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель председателя комитета

Исполнитель:  Е.В. Кузнецов

Тел.: 304-34-72



Страница 2 из 2

ООО "Пром-консалтинг"

ИНН: 667234010

г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: нежилая сторона ул. Радищева, на участке от ул. Хорькова до Сапога и Восточка

Адрес арендатора: ул. Хорькова, 46-12/7

г. Екатеринбург, 620014

Лицевой счет: 23482

Приложение № 1

к договору аренды земли

№ 4-1112 от 27.06.2020 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 62-ПП, Закона МУГИСО от 03.12.2020 № 3533, Закона МУГИСО от 16.12.2020 № 4155, Закона МУГИСО от 22.12.2020 № 4203, Закона МУГИСО от 20.12.2020 № 4262, Закона МУГИСО от 25.12.2020 № 4458

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:01:040103:0305
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 17 636,57
Квотирование увеличено на 2021 г.: 1,0370

Площадь земельного участка, кв.м	Разрешение на использование	Ставка арендной платы	Примечание
47,71	Деловые управления. Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности на земельном участке государственного или муниципального управления и оказания услуг, в том числе обслуживания объектов сделки, не требующих проведения торгов в момент заключения между заказчиком, с той части бизнес-деятельности (за исключением банковской и страховой деятельности)	6,110	
204,57	Объекты торговли (торговые центры, гипермаркетные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с основным видом деятельности, использованием с надписью А.5 - А.5.2; размещение парков и (или) стоянок для автомобильного транспорта и посетителей торгового центра	7,090	
20,72	Общественные парковки. Размещение объектов капитального строительства в целях организации мест общественного питания (кафе, бары)	9,990	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Назначение	Платежи на руб./кв.м	Формула расчета
Январь 2021 г.	30 604,22	10.01.2021	17836.519.0011.0212708.47731505+23488.67 17836.519.00111.0212708.78731505+23488.67 17836.519.0011.0212708.78731505+23488.67
Февраль 2021 г.	27 100,90	10.02.2021	17836.519.0011.0212708.47731505+23488.67 17836.519.00111.0212708.78731505+23488.67 17836.519.0011.0212708.78731505+23488.67
Март 2021 г.	30 604,26	10.03.2021	17836.519.0011.0212708.47731505+23488.67 17836.519.00111.0212708.78731505+23488.67 17836.519.0011.0212708.78731505+23488.67
Апрель 2021 г.	29 026,67	10.04.2021	17836.519.0011.0212708.47731505+23488.67 17836.519.00111.0212708.78731505+23488.67 17836.519.0011.0212708.78731505+23488.67

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель председателя комитета

Исполнитель:  Е.В. Кузнецов

Тел.: 304-34-72



Страница 1 из 2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Договор страхования имущества №43912/919/0000015/21

г. Екатеринбург от «18» февраля 2021г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора – руководителя блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр) Екатеринбургской филиал (Почтовый адрес: 150401 Свердловская область, г. Екатеринбург, действующего на основании Договора №1422019/01 от «03» июля 2019 г., с одной стороны, и Индивидуальный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Фонда Завоева Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 3 от 15.03.2017г. с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить Заказчику или иному лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах, определенных Договором сумму убытков, вызванных утратой, повреждением или гибелью застрахованного имущества в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая).

1.2. Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г. Страховщика и прилагаемым к ним «Дополнительными условиями страхования» (Приложение №1), именуемые далее по тексту «Правила», и на основании Анкеты-Заявления Страхователя (Приложение №2), прилагаемого к Договору, именуемого далее по тексту «Заявление», являющегося его неотъемлемой частью. Заявитель Правил вручен Страхователю, который с ними ознакомлен, согласен и обязуется выполнять их положения.

1.3. Обязательства Сторон по Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные Договором, регулируются «Правилами». Если какое-либо положение «Правил» противоречит положениям Договора, силу имеют положения Договора.

1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Несударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), ИНН/КПП 7701100008/770101001.

Выгодоприобретатель имеет право на получение страховой возмещения только за не поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основательный на закон, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества.

2. Объект страхования

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с владением, пользованием и пользованием застрахованным имуществом, вытекающие из утраты, повреждения или уничтожения.

2.2. Наименование застрахованного имущества, страховая сумма и территория страхования - в соответствии с п. 4.1. Договора.

2.3. Требования к территории страхования: здания, сооружения, а также общепромышленные системы (водоснабжения, электрические и т.д.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, защиты от противоправных действий, условия хранения товаров должны соответствовать нормам, установленным для подобного рода объектов.

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем по Договору признается материальный ущерб от утраты, повреждения или гибели застрахованного имущества, наступивших в результате одного или всех перечисленных ниже событий (страховых рисков):

3.1.1. Пожар, удар молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

3.1.2. Падение на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

Договор №43912/919/0000015/21

Страховщик
1151652, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5

Страхователь
8 800 333 0 999 WWW.alphastrah.ru

1

3.1.3. Опасных природных явлений (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

3.1.4. Взрыва газовых котлов, газопроводов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств (в соответствии с п. 3.2.4 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от взрыва от котлов» к ним);

3.1.5. Повреждения застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем (в соответствии с п. 3.2.5 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем» к ним);

3.1.6. Противоправных действий третьих лиц (в соответствии с п. 3.2.6 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»);

3.1.7. Террористического акта или терроризма, диверсии (в соответствии с п. 3.2.7. «Правил»); Под террористическим актом подразумевается совершение взрыва, поджога или иных действий, устрашающих население и (или) содержащих опасность гибели людей, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных общественно опасных последствий, если эти действия совершены в целях нарушения общественной безопасности, устрашения населения, воздействовать на органы власти, органы управления, международные организации, Страхователя. Основанием для признания события страховым случаем является факт возбуждения уголовного дела, по статье 205 «Террористический акт» Уголовного Кодекса Российской Федерации.

Лимит возмещения по террористическому акту (или терроризму, диверсии) установлен в размере 50 000 000,00 рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

3.2. Не признаются страховыми случаями:

3.2.1. Убытки вследствие оговоренных в п. 3.6-3.7. Правил причин;

3.2.2. Убытки вследствие оговоренных в п. 3.8. Правил причин;

3.2.3. Убытки, возмещение которых не предусматривается Дополнительными условиями страхования к Правилам.

3.3. Не покрываются убытки, ущерб, расходы или издержки, которые прямо или косвенно возникли в связи или в качестве результата:

- актов насилия или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или заданием поджечь, на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо группы населения, народных военных, забастовки, покусов, диверсии.

4. Территория страхования, наименование застрахованного имущества, страховая сумма, страховая премия, франшиза.

4.1.

№ п/п	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1.	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 103-107, 221-231, Ресторан «CASTOR»/KA»	Нежилые помещения - конструкция, включая инженерные коммуникации и оборудование. Общая площадь 293,1 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	58 000 000,00	31 900,00
Итого:			58 000 000,00	31 900,00

Общая страховая сумма по Договору: 58 000 000,00 (Пятьдесят восемь миллионов и 00/100) рублей.

Общая страховая премия по Договору: 31 900,00 (Тридцать одна тысяча девятьсот 00/100) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: одновременно не позднее «18» февраля 2021г.

4.3. В случае неоплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.

4.4. Моменты оплаты страховой премии (или взноса страховой премии) является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По взысканию страховой премии не подлежат обложению НДС.

4.5. По каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере: 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей.

Договор №43912/919/0000015/21

Страховщик
1151652, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5

Страхователь
8 800 333 0 999 WWW.alphastrah.ru

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

6. Срок действия страхования.
6.1. Срок страхования с «16» февраля 2021г. по «17» февраля 2022г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с в.4.2. Договора.

- 6. Условия выплаты**
- 6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:
- заявления о наступлении страхового случая с указанием даты и описания страхового случая, времени ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах повреждения или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием спомощей: лиц, виновного в понесенном ущербе, либо отсутствия такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
 - перечень поврежденного, уничтоженного имущества (доказательств владения);
 - документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
 - документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
 - документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
 - при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
 - при ущербе от удара молнии, стихийных бедствий - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
 - при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы по органам внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копии заявления Страхователя в эти органы с вложением регистрационным номером;
 - при повреждении имущества в результате взрывов гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
 - при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности. В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события;
 - другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.
- 6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.
- 6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер ущерба, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформленном Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, с чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующий срок:
- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12,500,000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
 - в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12,500,000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку.

6.4. В случае превышения действительной стоимости имущества на момент страхового случая над страховой суммой, страховое возмещение рассчитывается как причиненный Страховщику полный размер ущерба, умноженный на отношение страховой суммы к действительной стоимости и умноженный на величину франшизы.

6.5. В случае если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимости, на установленная отдельная страховая сумма, предельный размер выплаты на каждый и все страховые случаи по внутренней отделке составляет 25% от страховой суммы, установленной на данный объект недвижимости.

6.6. Выплата страхового возмещения производится в следующий срок после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта (рабочие дни)
От 40.000,001 до 250.000,000	10 (десять) дней

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика.

Договор №43912/919000015/21

Страховщик: 1151692, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5

Страхователь: 8 800 338 0 999 WWW.alphastrah.ru

7. Прочие условия

- 7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.
- 7.2. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.3. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выразит Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (ям)) информации об исполнении Договора страхования или Страхователем обязанности по Договору страхования, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размера страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении вероятности наступления страхового случая, выплате страхового возмещения и другие информацию относительно исполнения и заключенному Договору страхования информации.
- Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обобщения, обезличивания, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.
- 7.4. По настоящему договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 7.5. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:
- 7.5.1. Савкина Ирина Дмитриевна, тел. (343) 287-0-287 (748-0105), +7 (912) 203-63-31, эл. почта SavskayaI@alfastrah.ru;
 - 7.5.2. Агеев Илья Павлович, тел. (495) 775-07-12 доб. 78648, эл. почта AgayevI@prtf.ru.
- 7.6. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:
- 7.6.1. Чепухов Николай Сергеевич, тел. (495) 775-07-12 доб. 78648, эл. почта ChepuhovN@prtf.ru.
- 7.7. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 7.8. Приложения:
- 7.8.1. Приложение №1. «Правила страхования имущества юридических лиц от «01» сентября 2011 г.
 - 7.8.2. Приложение №2. «Анкета-Заявление на страховое возмещение имущества юридических лиц от «16» января 2021г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Страховщик	Страхователь
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес: 610014, с. Екаторин-бург, ул. Бориса Ельцина, д. 3, офис 913	Адрес: 101000, с. Москва, ул. Чалыгина, д. 11, этаж 5
ИНН / КПП: 7713099034 / 772601001	ИНН / КПП: 7701099038 / 7700101001
Банк получателя: АО «Альфа-Банк»	Банк получателя: Банк ГИБ (АО)
БИК: 044525923	БИК: 044525923
Расчетный счет: 4070181001880000371	Расчетный счет: 40701810050000001960
Корреспондентский счет: 30101810200000000500	Корреспондентский счет: 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Телефон: (343) 287-0-287	Телефон: +7(495) 775-07-12
Электронная почта: info@alfastrah.ru	Электронная почта: V - da. I - net
Подпись: Мещеряков А.А. (подпись)	Подпись: Гереев Ю.А. (подпись)
Место: Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5	Место: Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5
Дата: 10 февраля 2021г.	Дата: 10 февраля 2021г.

Договор №43912/919000015/2140
Исполнитель (Ф.И.О.): Москва Д.В.

Договор №43912/919000015/21

Страховщик: 1151692, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5

Страхователь: 8 800 338 0 999 WWW.alphastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

<p style="text-align: center;">ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</p> <p>г. Екатеринбург «10» 02 2017</p> <p>Несударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зюрова Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Фест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Минирова Аллы Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящий договор аренды объекта недвижимого имущества, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:</p> <p style="text-align: center;">1. Предмет Договора</p> <p>1.1. Арендодатель передает в аренду (своб), а Арендатор принимает в аренду, то есть во временное владение и пользование, следующий объект недвижимого имущества, расположенный на этажах № 1 и № 2 по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый (или условный) номер объекта: 66:41:0401033:1313, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: № 107, 218-220, 163-167, 221-231, площадь: 293,1 кв.м. (далее – «Помещение»). Поэтажный план сдаваемого в аренду Помещения является Приложением №1 к настоящему Договору. Одновременно Арендатору на весь срок аренды, предусмотренный настоящим Договором, передается право пользования земельным участком, занятым зданием, далее именуемым «Здание», под которым понимается объект недвижимого имущества, находящийся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и необходимые для его использования в соответствии с его назначением, а также право пользования внутренними и внешними сетями Здания, а также иного оборудования, расположенного в Здании.</p> <p>1.2. Арендатор принимает в аренду Помещение, предназначенное для использования в качестве нежилого. Изменение его целевого назначения Арендатором допускается с предварительного письменного согласия Арендодателя.</p> <p>1.3. Сдача Арендатором Помещения в субаренду допускается без письменного согласия Арендодателя. При этом договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия настоящего Договора.</p> <p>Арендатор отвечает перед Арендодателем за действия (бездействия) субарендатора/ субарендаторов как за собственные, в том числе Арендатор обязан возместить любой ущерб, причиненный субарендатором/ субарендаторами.</p> <p>1.4. Предоставление Арендатором Помещение в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, внесение Помещения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ, а также иные действия, направленные на отчуждение (возможное отчуждение) Помещения не допускаются.</p> <p>1.5. Арендваемая площадь, используемая Сторонами для расчета арендной платы, измеряется от внутренней поверхности внешних стен, ограничивающих внутреннее пространство площадей, до внутренней поверхности линии стены, отделяющей площади от соседних площадей или участков общего пользования, и далее именуется «Арендваемая площадь». Арендваемая площадь, переданная в аренду Помещения, измеренная вышеуказанным способом, равна 311, 2 кв.м.</p> <p style="text-align: center;">2. Права и обязанности Сторон</p> <p>2.1. Права и обязанности Арендодателя:</p> <p>2.1.1. Арендодатель вправе требовать от Арендатора своевременной уплаты арендной платы в полном объеме согласно условиям настоящего Договора.</p> <p>Кроме того, Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму всех штрафов и пеней, предусмотренных настоящим Договором, а также штрафы, наложенные компетентными государственными органами на Арендодателя в связи с деятельностью Арендатора.</p>	
--	--

	<p>2.1.2. Арендодатель вправе требовать от Арендатора устранения всех аварий, их последствий, выполнения текущего ремонта Помещения, а также надлежащей эксплуатации Помещения, обеспечивающей его сохранность, в том числе внутренних сетей и оборудования.</p> <p>2.1.3. Арендодатель вправе пересматривать размер арендных платежей по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год, по согласованию Сторон. При этом Стороны вправе пересматривать размер арендных платежей по настоящему Договору по взаимному согласованию.</p> <p>2.1.4. Арендодатель и/или уполномоченные им представители имеют право на вход в Помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.</p> <p>2.1.5. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с соблюдением условий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>2.1.6. Арендодатель обязан обеспечить свободный доступ сотрудников и посетителей Арендатора в Помещение.</p> <p>2.1.7. Арендодатель обязан не препятствовать в какой-либо форме разрешенному использованию Помещения за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, или действий, совершаемых по решению уполномоченных органов.</p> <p>2.1.8. Арендодатель обязан своевременно информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора или его сотрудников. К таковым, в частности, относятся смена собственника Помещения и иные обстоятельства.</p> <p>2.1.9. Арендодатель имеет права и несет обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>2.2. Права и обязанности Арендатора:</p> <p>2.2.1. Арендатор круглосуточно имеет беспрепятственный и неограниченный доступ в арендуемое Помещение.</p> <p>2.2.2. Арендатор обязан использовать Помещение в соответствии с их назначением и условиями настоящего Договора.</p> <p>2.2.3. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные настоящим Договором сроки.</p> <p>2.2.4. Арендатор обязан содержать Помещение в технически исправном и надлежащем состоянии с соблюдением всех норм техники безопасности, санитарии и пожарной безопасности, в том числе подавать пожарные декларации и иные обязательные документы в отношении Помещения.</p> <p>В случае нарушения этих норм по вине арендатора, Арендатор обязан возместить штрафы, выставленные Арендодателю за эти нарушения.</p> <p>2.2.5. Арендатор вправе заключать договоры на предоставление услуг связи, доступа к сети Интернет и прочих услуг.</p> <p>2.2.6. Арендатор обязуется не проводить никаких работ по оборудованию, переоборудованию, перепланировке Помещения без предварительного письменного разрешения Арендодателя с обязательным предварительным согласованием с ним соответствующей технической документации, определением судьбы этих изменений после вклада Арендатора, а также обязательного согласования (получения разрешений) в соответствующих органах и организациях.</p> <p>Произведенные Арендатором с письменного согласия Арендодателя отделимые улучшения являются его собственностью.</p> <p>2.2.7. Арендатор обязан не позднее, чем за 60 (Шестдесят) дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении Помещения. Передача Помещения Арендодателю осуществляется путем составления и подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения.</p>
--	---

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

<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, знаков, рекламы снаружи Помещения допускается только с согласия Арендодателя по утверждённым Арендодателем эскизам.</p> <p>Указанные выше 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, представителю эксплуатирующей организации об авариях, чрезвычайных ситуациях, о пострадавших, 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 срыве и нарушении целостности пломб Арендатор обязан уведомить организацию, предоставляющую коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные договорами на поставку коммунальных услуг.</p> <p>2.1.20. Нетти расходы, связанные с рекламой 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 Арендной 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) изменение размера арендной платы, предусмотренной п. 3.2. настоящего Договора;2) прекращения действия настоящего Договора либо его расторжения;3) в течение 1 (Одного) месяца по истечении календарного года;4) в иных случаях, в том числе по требованию одной из Сторон. <p style="text-align: center;">4. Периоды приема-передачи Помещения</p> <p>4.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту приема-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 приема-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 переезде, 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 обязательств по оплате стоимости арендной платы, за исключением случая гибели Помещения.</p> <p>5.4. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что исполнение являлось следствием непреодолимой силы, то есть таких чрезвычайных и непредостережимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчёт при заключении настоящего Договора.</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 основание, освобождающее 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
--	---

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора или передаче Помещения в аренду.

6. Вступление Договора в силу. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий Договор заключён сроком на 5 (Пять) лет с момента его государственной регистрации. В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то Договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок.

6.2. Договор считается заключённым на неопределённый срок до момента его государственной регистрации. Право Арендодателя на получение арендной платы по настоящему Договору возникает с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Помещения.

7. Изменение и досрочное расторжение Договора.

7.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

7.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- 1) существенно нарушил настоящий Договор;
- 2) пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями условий настоящего Договора или назначения Помещения;
- 3) существенно ухудшает Помещение (Здание в целом);
- 4) более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 5) признан судом несостоятельным (банкротом).

При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

7.4. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения;
- 2) переданные Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;
- 3) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия между Арендатором и Арендодателем, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются путём переговоров.

Сторона, которой направлено надлежащим образом официальное обращение, обязана ответить на него в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения.

8.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путём переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Свердловской области.

5

9. Особые условия

9.1. Произведённые Арендатором отдельные улучшения арендуемого Помещения являются его собственностью.

9.2. Произведённые Арендатором улучшения, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, ремонту не подлежат.

Стоимость произведённых Арендатором улучшений, неотделимых без вреда для имущества Арендодателя, возмещению не подлежит.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор заключён в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

10.2. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, а равно для их соответствующих и допустимых правопреемников.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, только если они подписаны должным образом уполномоченными представителями Сторон. Указанные изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Все письменные уведомления, заявления, просьбы, требования и другие сообщения по настоящему Договору или в связи с ним направляются соответствующей Стороне по факсу или по адресу, указанному в Разделе II «Реквизиты Сторон». В случае изменения учредительных документов, юридического адреса, банковских реквизитов, Стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента соответствующего изменения с предоставлением подтверждающих документов.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Подписный или сдаваемый в аренду Помещения - Приложение №1;
- Акт приёма-передачи Помещения - Приложение №2.

II. Реквизиты Сторон:

Арендодатель
ИПФ «Профессиональ» (АО)

105062, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11
ОГРН 1147799610325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 40701810100000000070
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г.
Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

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



Арендатор
ООО «Феста»

620014, Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107
ОГРН 1126686021153
ИНН/КПП 6686017662/667101001
р/с 40702810200120000192
Филиал Уральский АО КБ
«АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург
к/с 30101810700000000095
БИК 044525710

Ф.И.О.: Манерин А.М.
Должность: Уполномоченный ИД



6

3 Приложения

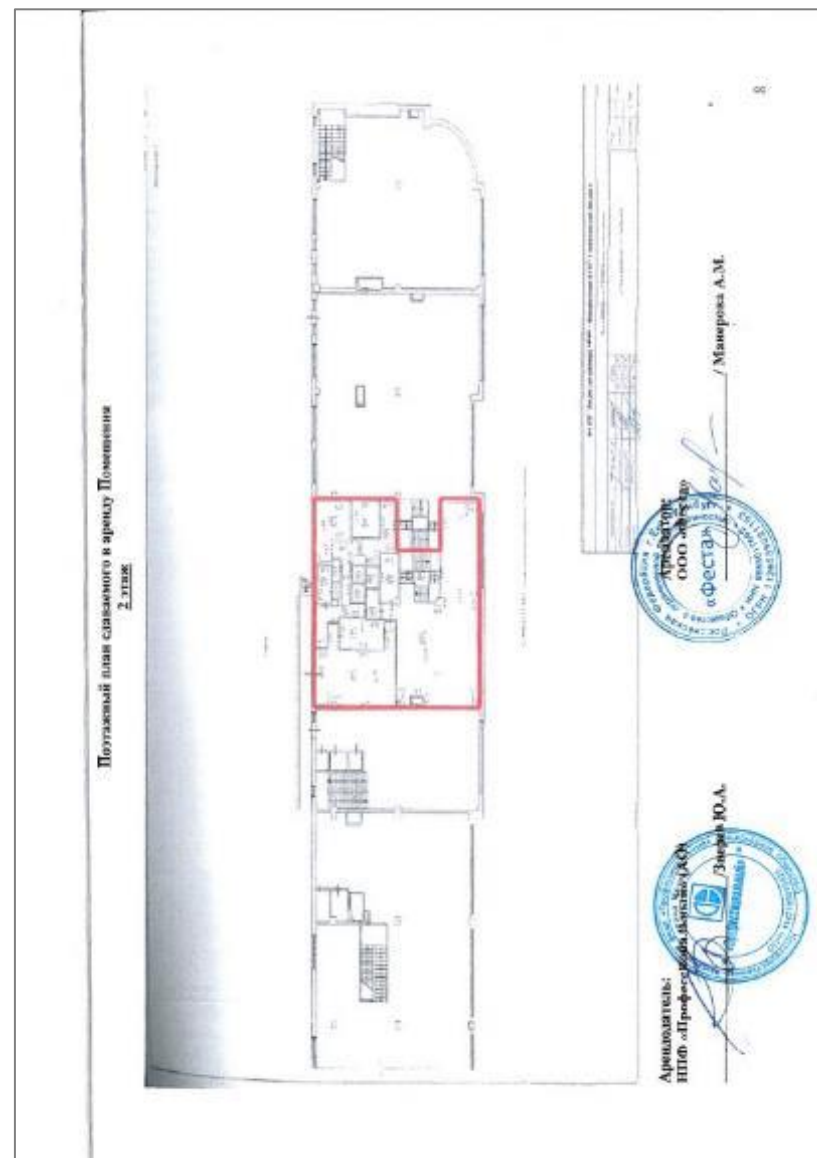
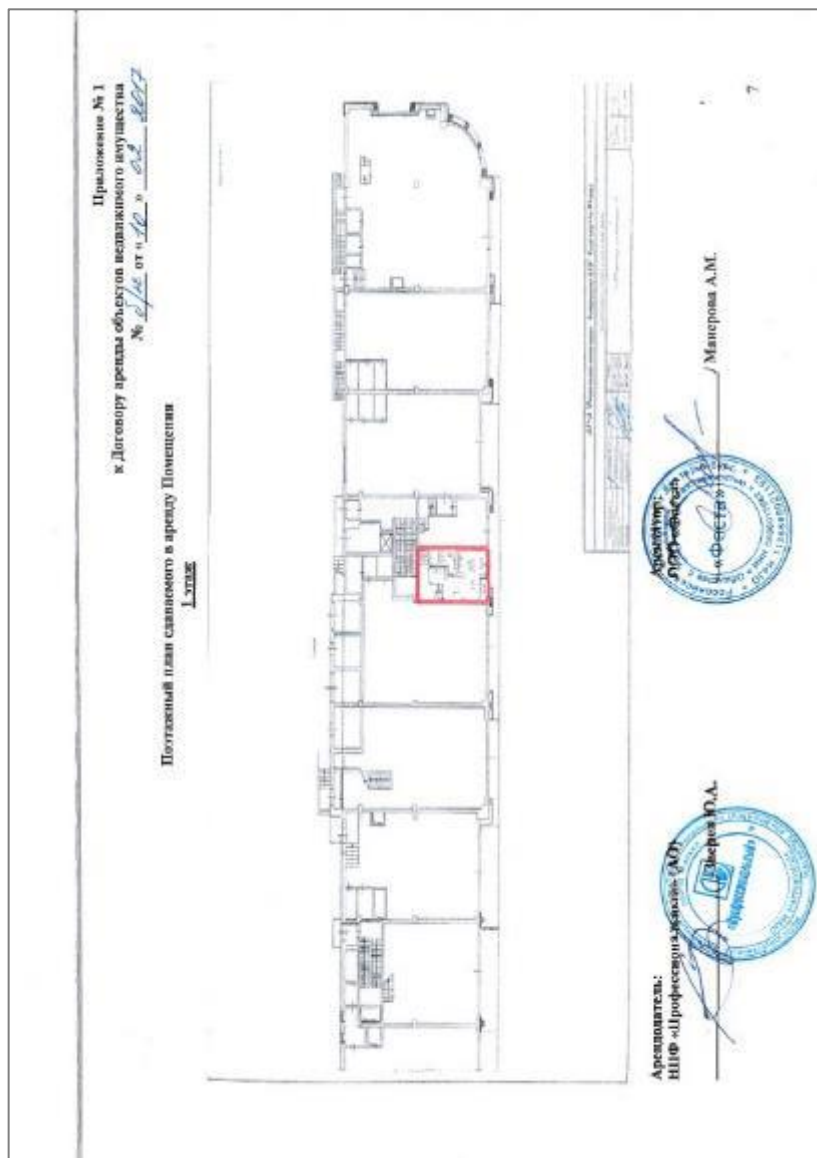
Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**

Приложение № 2
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 51/А от «11» 08 2017

Акт приема-передачи Помещения

г. Екатеринбург 10 08 2017

Государственный непубличный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверев Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манерова 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 № 51/А от «11» 08 2017 (далее - «Акт приема-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № 51/А от «11» 08 2017 Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во владение, пользование 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. Чапаевки, д. 11 ОГРН 1147799010325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 р/с 40701810100000000070 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/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 к/с 30101810200000000445 БИК 044525823
--	--

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

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Исполнительное Управление № 38
Подписано и заверено в установленном порядке

Договора аренды 10 08 2017

Дата составления: 10 08 2017
Уполномоченный: Трашкитова Н.С.

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)
Зверев Ю. А.

Управляющий ООО «Феста»
ИП Манерова А.М.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
9 (страниц) лист (9, 00)

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

г. Екатеринбург

« 13 » декабря 2018

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

1. Стороны пришли к соглашению изложить **подпункт 2.1.3 пункта 2.1 Договора** в следующей редакции:

«Арендодатель вправе увеличивать размер арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера арендной платы Арендодатель обязан известить Арендатора в письменной форме не менее чем за 30 дней до предстоящего изменения».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить **пункт 3.2. Договора** следующим:

«С 01 декабря 2018 года размер арендной платы по настоящему Договору составляет **649 000 (Шестьсот сорок девять тысяч) рублей в месяц, в т.ч. НДС (18 %) – 99 000 (Девяносто девять тысяч) рублей.**

С 01 января 2019 года размер арендной платы по настоящему Договору составляет **660 000 (Шестьсот шестьдесят тысяч) рублей в месяц, в т.ч. НДС (20 %) – 110 000 (Сто десять тысяч) рублей.**

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации на **6 (Шесть) % годовых**, начиная с 01 января 2020 года.

1

3. Стороны пришли к соглашению изложить **пункт 6.1. Договора** в следующей редакции:

«Настоящий Договор заключён сроком до **31.12.2030 включительно**. В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то Договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок».

4. Стороны пришли к соглашению изложить **пункт 7.2. Договора** в следующей редакции:

«Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору. При этом право Арендатора на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по Договору в расчёте за весь срок Договора, не истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по Договору».

5. Соглашение распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018.

6. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несёт Арендодатель за счёт собственных средств.

7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон:

От Арендодателя

От Арендатора

Ф.И.О. Зверев Ю.А.

Ф.И.О. Манерова А.М.



2

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

г. Екатеринбург

«27» апреля 2020 года

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

1. На основании пункта 3 Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» Стороны договорились об отсрочке уплаты арендной платы по Договору на срок до 01 октября 2020 года, начиная с даты введения режима повышенной готовности на территории Свердловской области, на следующих условиях:

1.1. задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 года и не позднее 1 января 2023 года поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

1.2. отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории Свердловской области в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 года;

1.3. штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;

1.4. установление Арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате Арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается.

2. Стороны договорились, что арендная плата за март 2020 года уплачивается в следующем порядке:

2.1. Арендная плата за период с 01 по 17 марта 2020 года уплачивается в размере 383 651,61 (Триста восемьдесят три тысячи шестьсот пятьдесят один) рубль 61 копейка в срок до 30 апреля 2020 года.

2.2. Срок уплаты арендной платы в размере 315 948,39 (Триста пятнадцать тысяч девятьсот сорок восемь) рублей 39 копеек за период с 18 по 31 марта 2020 года переносится в соответствии с условиями Соглашения.

3. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяется на отношения Сторон, возникшие со дня введения на территории Свердловской области режима повышенной готовности на основании Указа Губернатора Свердловской области от 18.03.2020 № 100-УГ, то есть с 18 марта 2020 года.

ПОДПИСИ СТОРОН**Арендодатель:**

Президент
Зверев Ю.А.

**Арендатор**

Управляющий – Индивидуальный
предприниматель
Манерова А.М.



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

г. Екатеринбург « 23 » декабря 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

От Арендатора:



Манерова А.М.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 1/P25

г. Екатеринбург

«10» 08 2017

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Агент», в лице Президента Заверца Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Принципал», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Ашлы Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящий агентский договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Агент обязуется за вознаграждение от своего имени и за счёт Принципала приобретать для Принципала коммунальные и эксплуатационные услуги, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, далее именуемые «Услуги», по объекту недвижимого имущества: нежилое помещение № 107, 218-220, 163-167, 221-231 общей площадью 293,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, далее именуемое «Помещением», а также на объектах общего пользования Здания, под которым понимается объект недвижимого имущества, находящийся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и которое ранее и далее именуется «Здание». Под объектами общего пользования Стороны понимают площади Здания, предназначенные для совместного использования всеми собственниками, арендаторами и посетителями и включающие в себя площади, доступные для общего пользования всеми собственниками, арендаторами и посетителями либо используемые для обслуживания помещений, включая крышу, служебные входы и коридоры, пожарные лестницы и выходы и другие служебные помещения, а также площади, предназначенные для входа, выхода и свободного перемещения посетителей по территории Здания.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Агент приобретает для Принципала следующие Услуги:

- Энергоснабжение,
- Теплоснабжение,
- Водоснабжение и водоотведение,
- Клининг Объектов общего пользования,
- Утилизация ламп,
- Уборка и вывоз снега и льда,
- Регулярный сбор, хранение и вывоз мусора,
- Обслуживание системы автоматического пожаротушения,

1

- Обслуживание системы видеонаблюдения, контроля Доступа, дымоудаления и АПС,
- Обслуживание узла учета тепла, водоснабжения, водоотведения, вентиляции,
- Водоочистка холодной и горячей воды,
- Дератизация Объектов общего пользования в Здании,
- Внутренний контроль доступа Здания и видеонаблюдение прилегающей территории,
- Услуги диспетчеризации,
- Услуги по обслуживанию лифтового оборудования,
- Иные услуги, оказываемые управляющей компанией в силу необходимости поддержания Здания и объектов общего пользования в нормальном состоянии.

2. Возмещение расходов Агента

2.1. Принципал производит возмещение Агенту понесённых им расходов на приобретение Услуг:

2.1.1. Расходы на электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение определяются в соответствии с показаниями приборов учёта, а в случае их отсутствия - расчётным путём, исходя из фактически понесённых Агентом расходов и площади Помещений.

2.1.2. Расходы на клининг объектов общего пользования, утилизация ламп, уборка и вывоз снега и льда, регулярный сбор, хранение и вывоз мусора, обслуживание системы автоматического пожаротушения, обслуживание системы видеонаблюдения, контроля доступа, дымоудаления и АПС, обслуживание узла учета тепла, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, водоочистка, холодной и горячей воды, дератизация объектов общего пользования в Здании, внутренний контроль доступа в Здание и видеонаблюдение за прилегающей к Зданию территории, услуги диспетчеризации, услуги по обслуживанию лифтового оборудования, иные услуги, оказываемые управляющей компанией в силу необходимости поддержания Здания и объектов общего пользования в нормальном состоянии, определяются расчётным путём, исходя из фактически понесённых Агентом расходов и площади Помещений.

2.2. Приобретение Услуг должно быть подтверждено надлежащим образом заверенными копиями счёт-фактур или копиями актов выполненных работ/оказанных услуг, если поставщик Услуг не является плательщиком НДС (далее по тексту - «Оправдательные документы»).

2.3. Агент ежемесячно на основании Оправдательных документов составляет Отчёт агента (далее по тексту - «Отчёт»). Форма Отчёта является Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.4. Принципал возмещает расходы Агента по настоящему Договору в течение 5 рабочих дней с даты получения Принципалом Оправдательных документов и Отчёта.

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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 Оправдательных 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:

Агент
ННФ «Профессиональный» (АО)

105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 4070181089500001960
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Принципал
ООО «Феста»

620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107
ОГРН 1126686021153
ИНН/КПП 6686017662/667101001
р/с 40702810200120000192
Филиал Уральский АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург
к/с 30101810700000000995
БИК 044525710

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



Ф.И.О.: Мавринов А.И.
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		Доли 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 подлежат _____ руб., в т.ч. НДС _____ руб.

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

5) Приложения:

— ...

Президент _____

ФИО _____

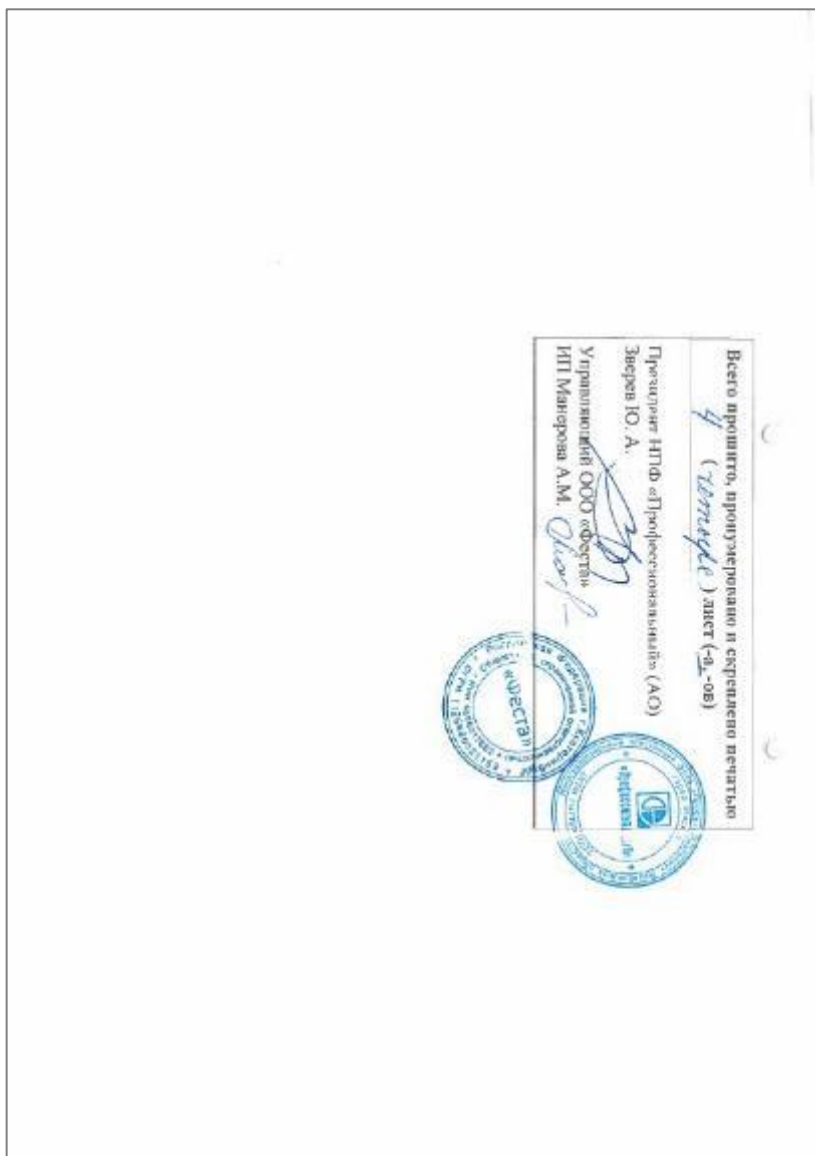
4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения




ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Машинно-Сабирова, д.111,
г. Екатеринбург, 620000
тел (343) 312-06-24, факс (343) 355-21-85
E-mail: glavinfo@sverdloff.ru
ИНН Свердловской области № 66-01-001990 / 667001001
№ 17-01-02/3818
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) сообщаем 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 торгового 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) 312-06-40 (доб. 510)

Вход. № 08202003101
18 МАР 2020

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Смета за период январь-декабрь 2021 г.

на работы по покраске фасада объекта по адресу: Екатеринбург, ул.Радищева, 25

№ пп	наименование статьи расходов, инженерной системы	в месяц	в год	Описание
2	Работы по покраске фасада здания	242 962	2 915 540	спецзаказ, Оплата специалистов инженеров
	Всего затрат на 2021 год	242 962	2 915 540	

ОБЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ с разбивкой по долям

	S, кв. м.	процентное распределение, %	сумма в год, руб.	сумма в мес, руб.
ООО Проект Консалтинг полезная	2 399,80	27,29%	795 677,63	66 306,47
ООО Проект Консалтинг МОП	696,10			
ИП Каплун К.А.	2 690,80	30,60%	892 161,59	74 346,80
ООО Рест центр	802,70	9,13%	266 143,19	22 178,60
Яблонский Константин Петрович	141,10	1,60%	46 783,11	3 898,59
Саванеев Вячеслав Владимирович	88,50	1,01%	29 343,06	2 445,25
ИП Янюк Данил Владимирович	260,50	2,96%	86 371,37	7 197,61
ООО «АБВ группа»	144,60	1,64%	47 943,57	3 995,30
Борисов Михаил Вадимович	33,70	0,38%	11 173,57	931,13
ООО Предприятие «Стройкомплект»	443,60	5,04%	147 080,01	12 256,67
ИП Жадан	338,60	3,85%	112 266,21	9 355,52
Плинер Светлана Михайловна (Gant)	131,60	1,50%	43 633,29	3 636,11
НПФ «Профессиональный» (АО) МОП	293,10	3,33%	97 180,23	8 098,35
ООО Оптима	473,90	5,39%	157 126,27	13 093,86
ООО ХОРС	289,50	3,29%	95 986,61	7 998,88
ООО Бизнесинвест	261,40	2,97%	86 669,78	7 222,48
	9 489,50	8 793,40	2 915 539,50	242 961,63

Итого к оплате ООО "УК Логос" в месяц с разбивкой по собственникам

	в месяц, руб.	в год, руб.
ООО Проект Консалтинг *	66 306,47	795 677,63
ИП Каплун К.А.	74 346,80	892 161,59
ООО Рест центр	22 178,60	266 143,19
Яблонский Константин Петрович	3 898,59	46 783,11
Саванеев Вячеслав Владимирович	2 445,25	29 343,06
ИП Янюк Данил Владимирович	7 197,61	86 371,37
ООО «АБВ группа»	3 995,30	47 943,57
Борисов Михаил Вадимович	931,13	11 173,57
ООО Предприятие «Стройкомплект»	12 256,67	147 080,01
ИП Жадан	9 355,52	112 266,21
Плинер Светлана Михайловна (Gant)	3 636,11	43 633,29
НПФ «Профессиональный» (АО)	8 098,35	97 180,23
ООО Оптима	13 093,86	157 126,27
ООО ХОРС	7 998,88	95 986,61
ООО Бизнесинвест	7 222,48	86 669,78
	242 961,63	2 915 539,50

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Смета за период январь - декабрь 2022 г.			
№ п/п	наименование работ, разделов, инженерной системы	в месяц	в год
1	Воздухообращение УИ Логос	100 001	1 200 000
2	Общие уборочные и мойки текущее решение	127 050	1 524 600
3	Система Ассеничезавод	26 401	256 800
4	Система климатозащиты	61 461	737 520
5	Умные учеты энергоресурсов	417	5 000
6	Водоснабжение, водоотведение	82 233	986 796
7	Вентиляция, отопление	13 917	167 000
8	Система контроля доступа и видеонаблюдения	321 672	3 740 060
9	Система ДПС и пожароуведомления	34 183	410 200
10	Организация мероприятий	2 273	27 270
11	Уборка мусорокамеры	4 100	54 000
12	Вывоз мусора	29 167	350 000
13	Обслуживание МОП и фидерная периферия	262 747	3 152 964
Всего затрат на 2022 год		1 018 678	12 583 530
Лифтовое оборудование		61 600	
		в год	в месяц
Новые затраты на эксплуатацию на 2022 год		12 583 533	1 048 628
в том числе материалы			
Всего затрат на эксплуатацию на 2022 год, в том числе обслуживание Лифтового оборудования		12 645 133	1 053 781

ОБЩИЙ СОДЕРЖАНИЕ с разбивкой по долям				
	S, кв.м.	процентное распределение, %	сумма в год, руб.	сумма в мес. руб.
ООО Проект Консалтинг	1 880,20	21,38%	2 690 604,26	224 217,02
ИП Нагорнова К.А.	896,10	30,60%	3 850 589,29	320 882,44
ООО Рес-центр	802,70	9,13%	1 148 678,96	95 723,23
Львовский Константин Петрович	141,10	1,60%	231 316,96	18 842,41
Саванев Вячеслав Владимирович	88,50	1,01%	1 264,29	105,53
ИП Янков Данил Владимирович	280,50	2,96%	372 780,78	31 065,06
ООО «АБВ группа»	144,60	1,64%	208 925,53	17 243,79
Борисов Михаил Владимирович	33,70	0,38%	48 725,38	4 059,78
ООО Промтехинж «Стройкомплект»	443,60	5,04%	634 800,58	52 900,05
ИП Сафронова Елена Вадимовна	338,60	3,85%	484 543,46	40 378,62
ИП Плинер Светлана Михайловна	131,60	1,50%	188 322,26	15 693,52
ИП «Профессиональный (АО) МОП	293,10	3,33%	419 432,04	34 952,67
ООО Оптима	473,90	5,39%	678 160,30	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
Макеев Алексей Александрович	128,80	1,46%	184 315,41	15 359,62
Фазлыев Руслан Накипович	240,50	2,74%	344 160,37	28 680,03
	9 489,50		12 583 533,47	1 048 627,29

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ МОП офиса				
	S, кв.м.	процентное распределение	сумма в год, руб.	сумма в мес. руб.
ПК подложка	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	5 133,33

Итого к оплате ООО "УК Логос" в месяц с разбивкой по собственникам			
	в месяц, руб.	в год, руб.	
ООО Проект Консалтинг	224 217,02	2 724 404,40	
ИП Нагорнова К.А.	320 882,44	3 851 389,29	
ООО Рес-центр	95 723,23	1 148 678,96	
Львовский К.П.	18 842,41	201 916,96	
Саванев Вячеслав Владимирович	105,53	1 264,29	
ИП Янков Данил Владимирович	31 065,06	372 780,78	
ООО «АБВ группа»	17 243,79	208 925,53	
Борисов Михаил Владимирович	4 059,78	48 725,38	
ООО «Промтехинж «Стройкомплект»	52 900,05	634 800,58	
ИП Сафронова Елена Вадимовна	40 378,62	484 543,46	
Плинер Светлана Михайловна	15 693,52	188 322,26	
ИП «Профессиональный (АО) МОП	34 952,67	419 432,04	
ООО Оптима	56 513,37	678 160,30	
ООО ХОРС	52 446,89	629 362,71	
ООО Бизнесвест	31 172,39	374 068,69	

Макеев Алексей Александрович	15 359,62	184 315,41
Фазлыев Руслан Накипович	28 680,03	344 160,37
	1 053 761,12	12 646 133,50

ООО "Промт-консалтинг" / Ерофеев М.А.

ООО "Рес-центр" / Гузев В.А.

ИП Сафронова Елена Вадимовна / Сафронова Е.В.

ИП Нагорнова Ксения Алексеевна / Нагорнова К.А.

ООО " Оптима" / Ромаша А.Ю.

ИП Плинер Светлана Михайловна / Плинер С.М.

ООО "УК Логос" / Бузов С.В.

ООО "ХОРС" / Чернышев А.В.

ООО "Бизнесвест" / Устиновских Е.Ю.

ООО «Промтехинж «Стройкомплект» / Поддубицкий Н.В.

Борисов Михаил Владимирович / Борисов М.В.

ИП Янков Данил Владимирович / Янков Д.В.

ООО «АБВ группа» / Абдулазизов В.Н.

ИП «Профессиональный (АО) МОП» / Зверев Ю.А.

Макеев Алексей Александрович / Макеев А.А.

Саванев Вячеслав Владимирович / Саванев В.В.

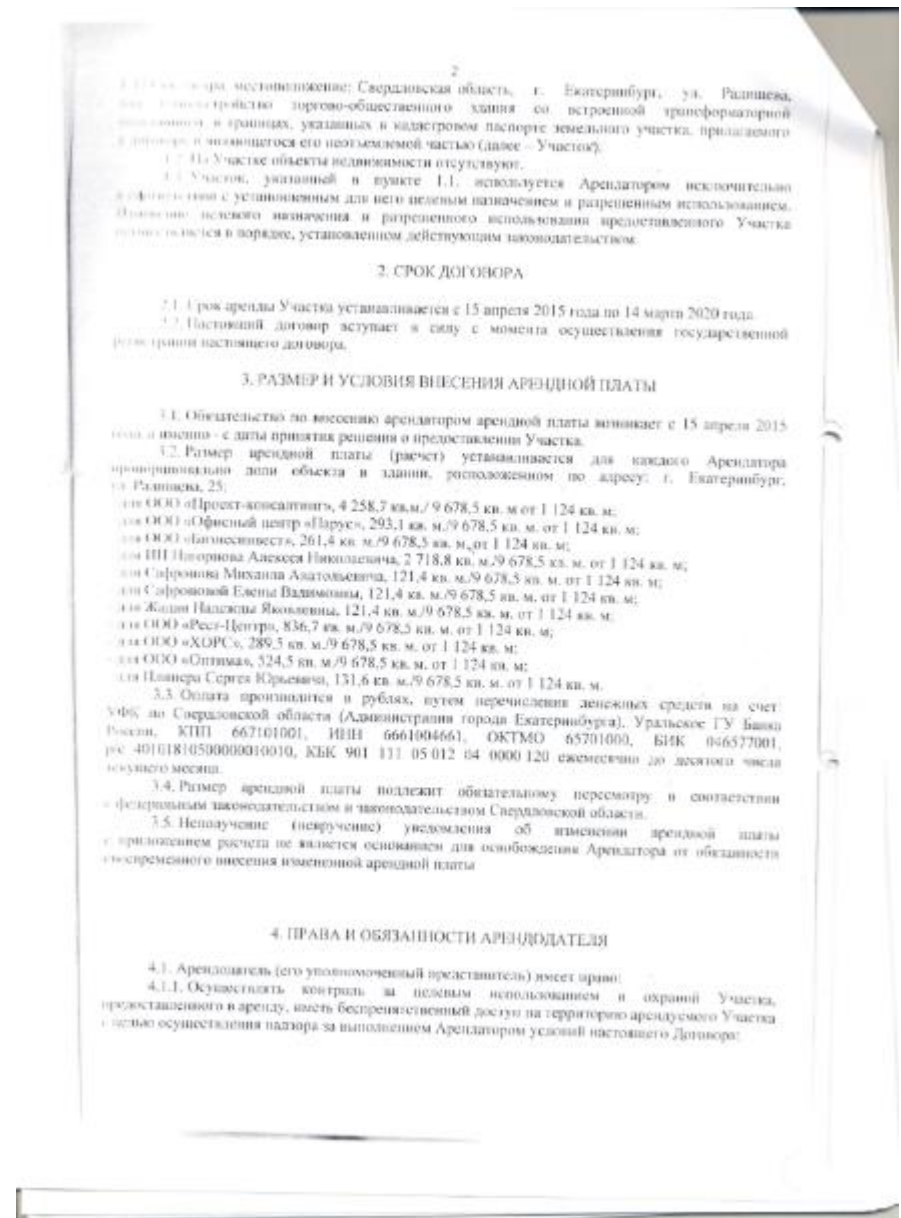
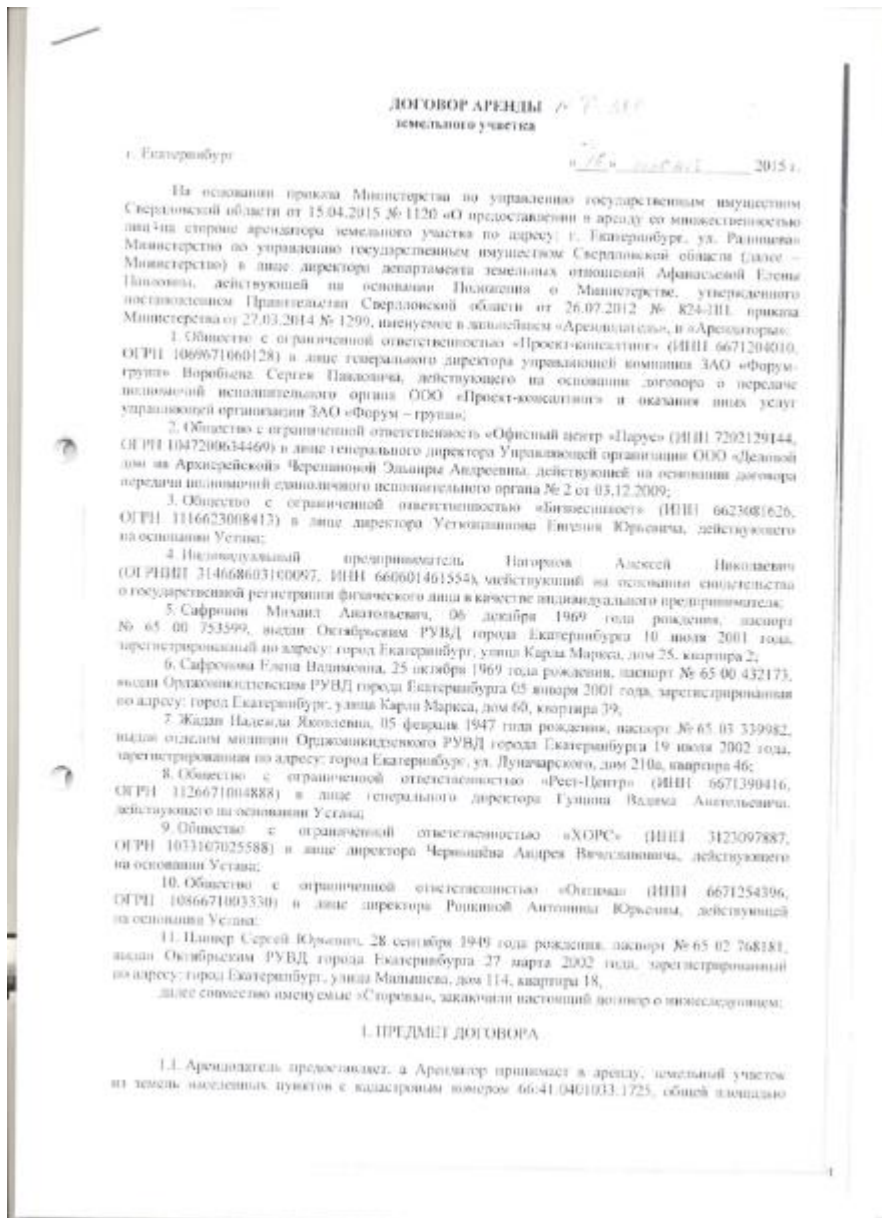
Фазлыев Руслан Накипович / Фазлыев Р.Н.

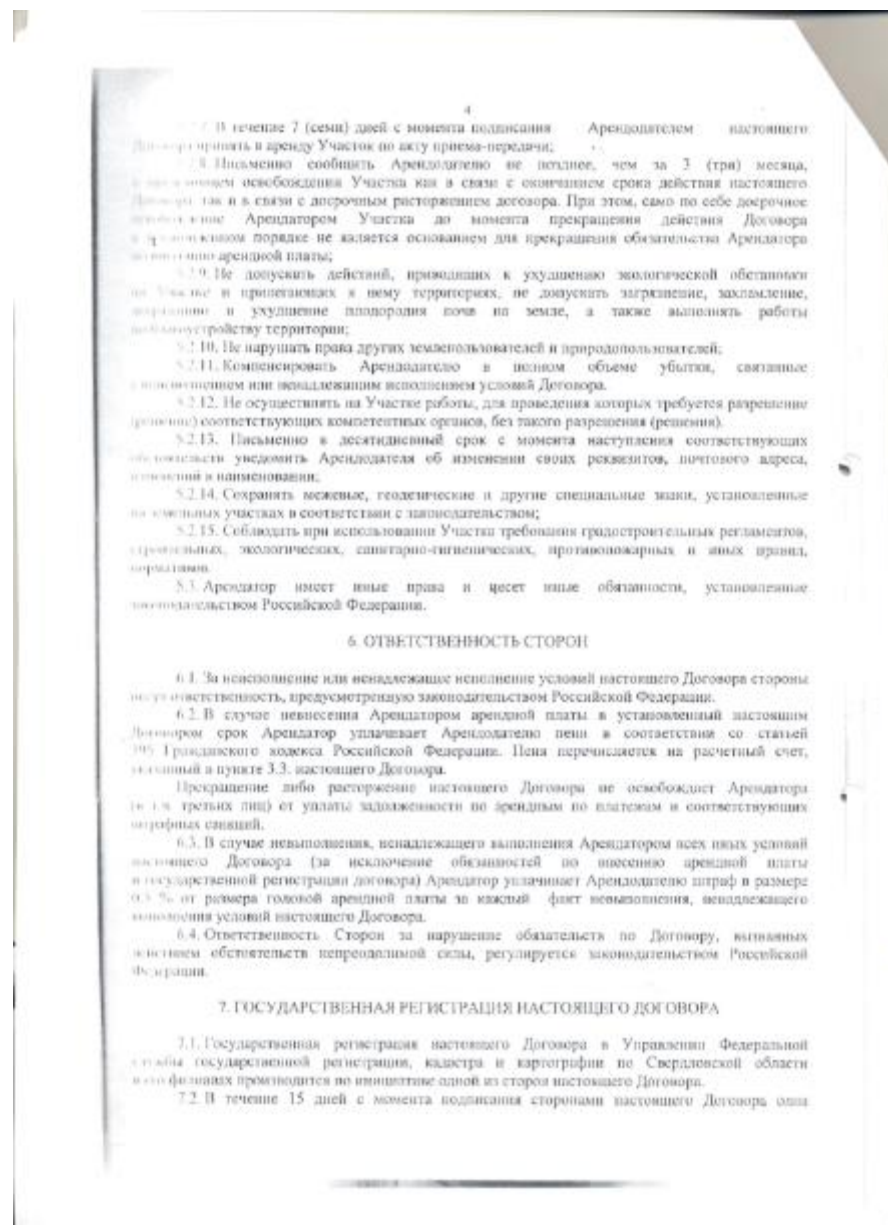
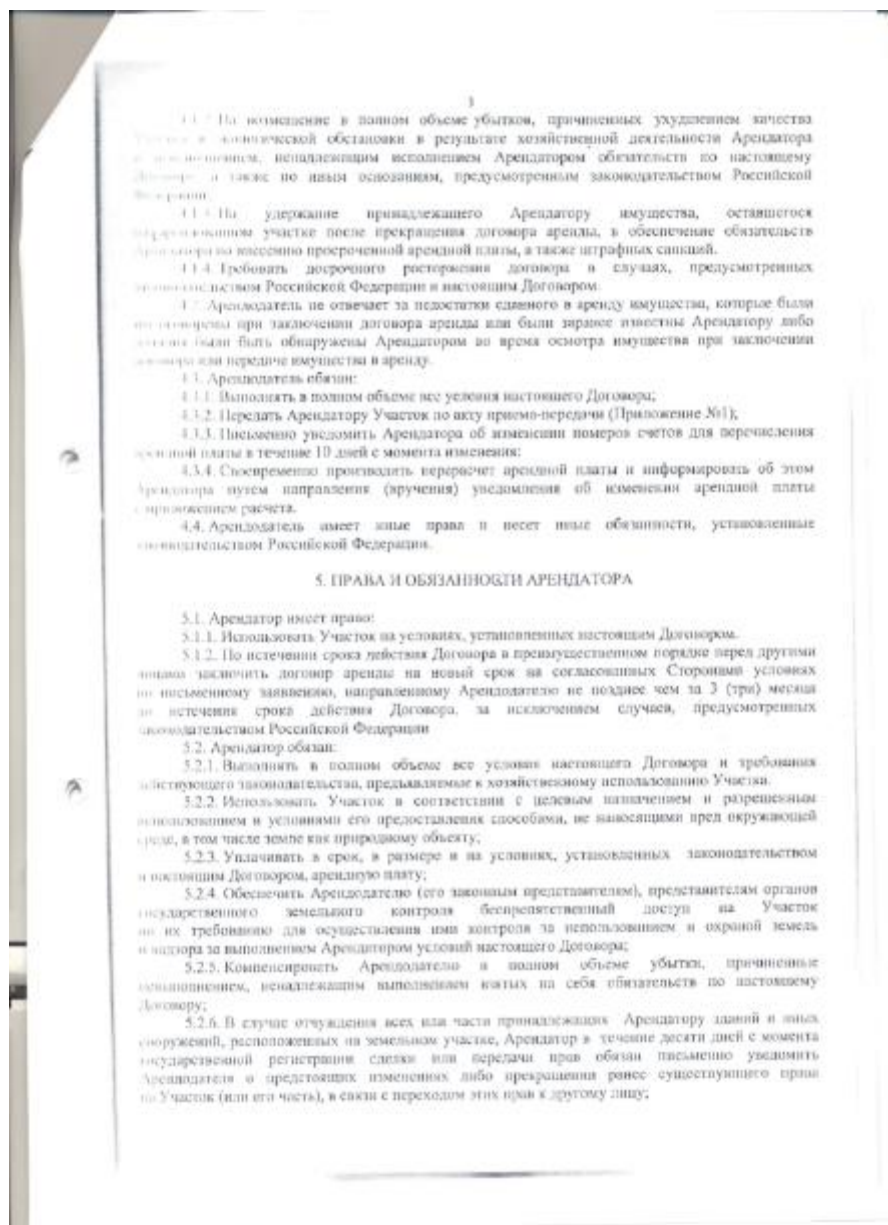
Яблонский Константин Петрович / Яблонский К.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

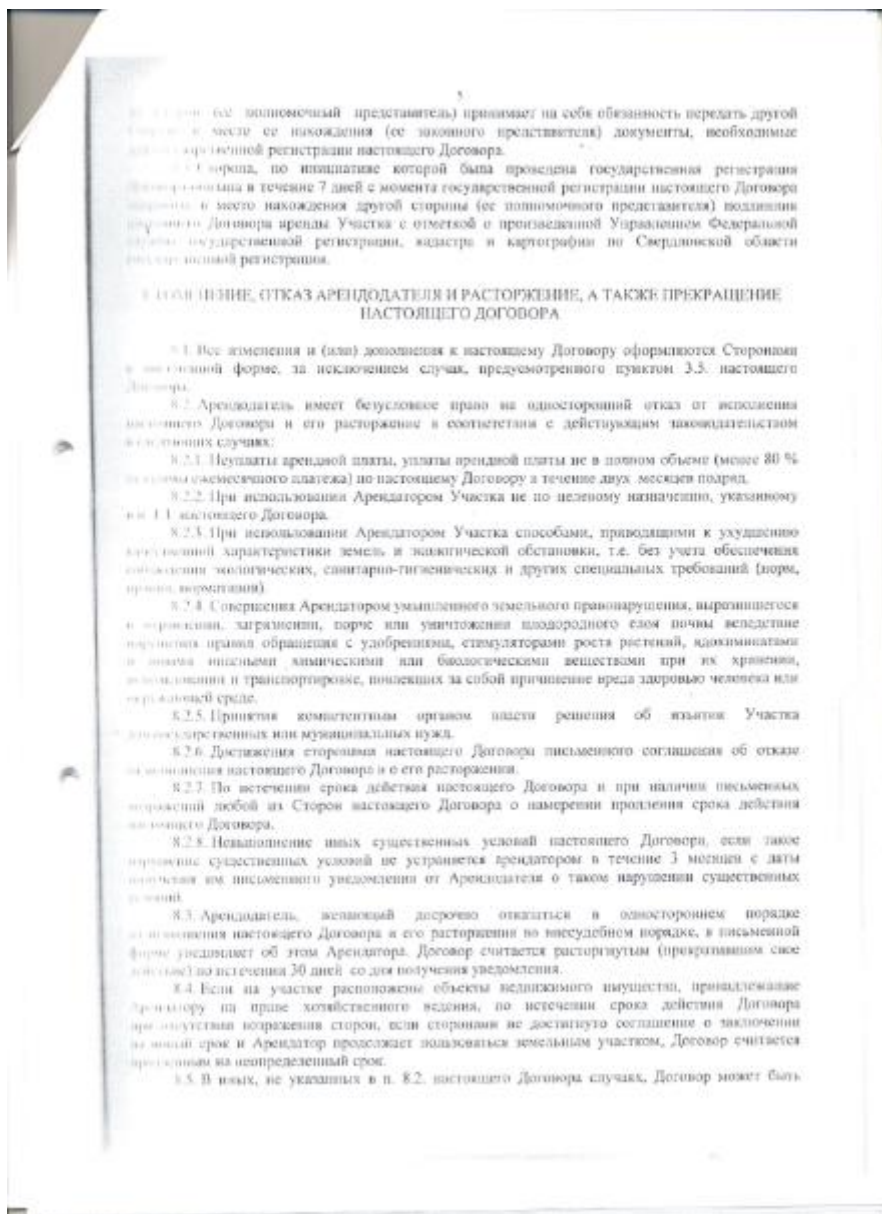




3 Приложения

Копии документов Заказчика

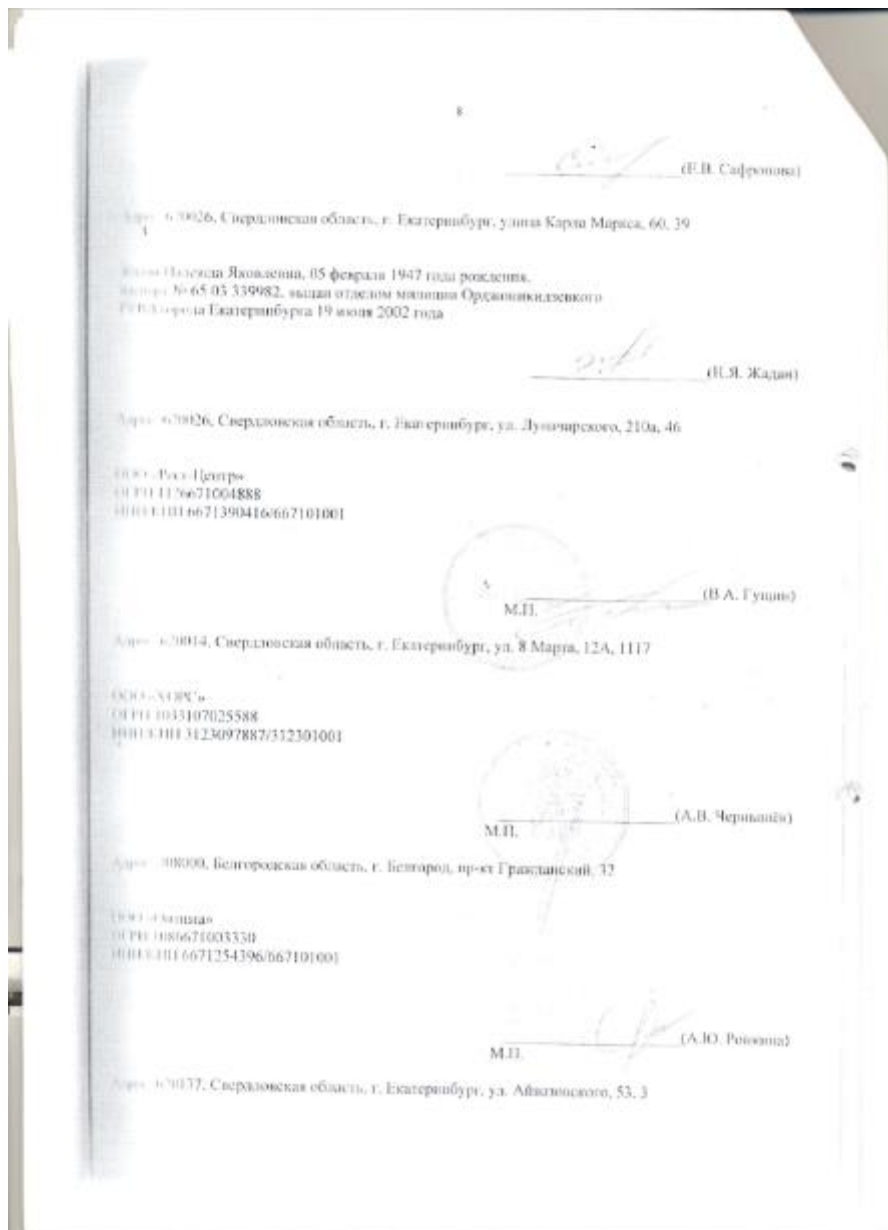
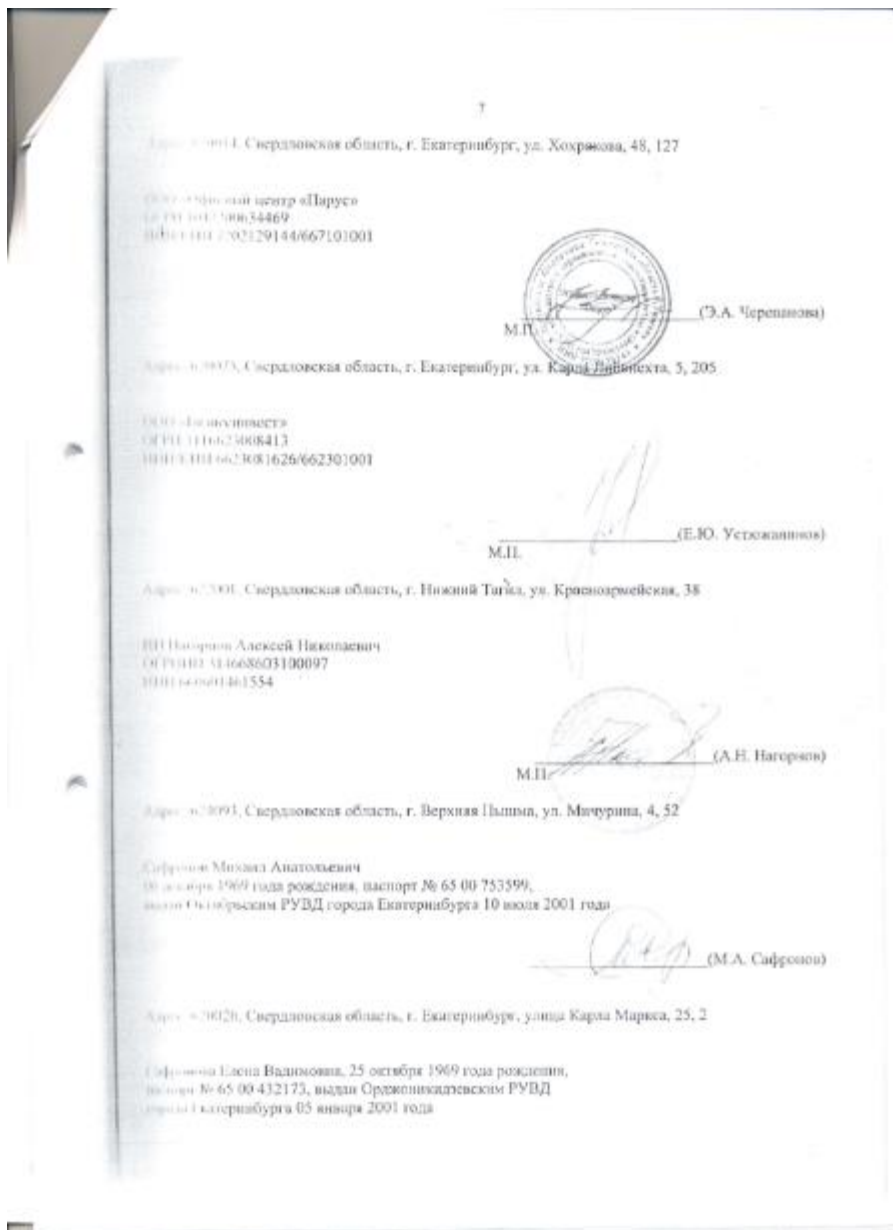
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



3 Приложения

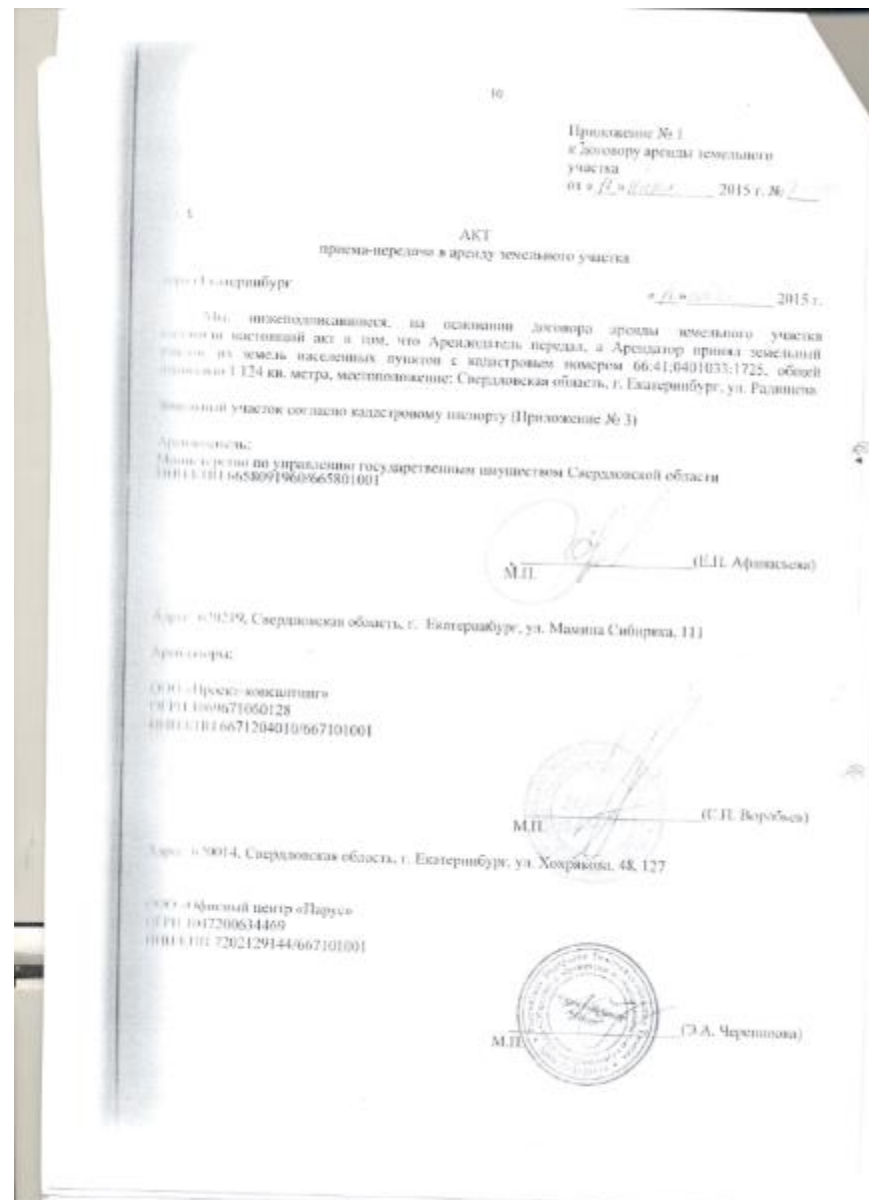
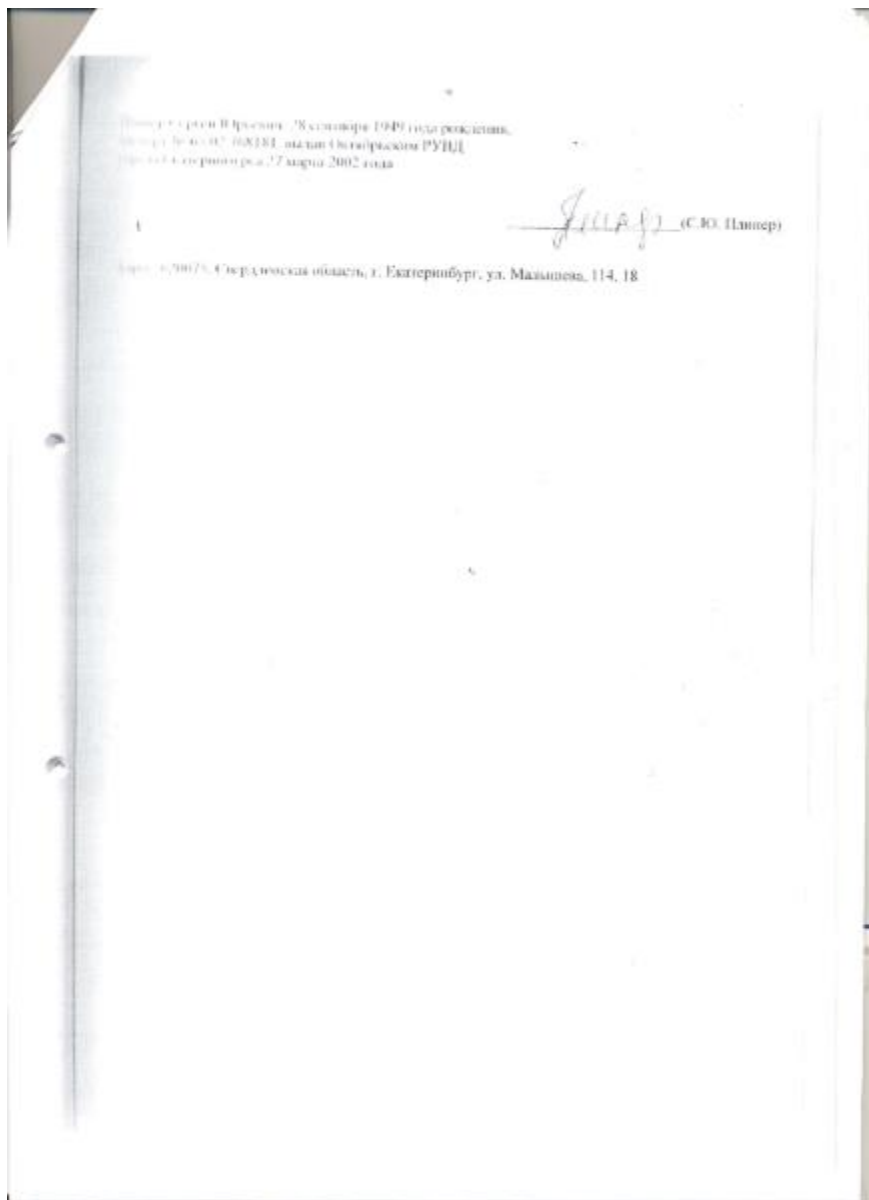
Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

№ 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Дибличста, 5, 205

ООО «Бизнесвест»
ИНН 3316623008413
ОГРН/ОГРНИП 6623081626662301001

М.П. _____ (Е.Ю. Устаованнов)

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

Иванов Алексей Николаевич
ИНН 331456860310097
ОГРН/ОГРНИП 660601461554

М.П. _____ (А.И. Нагорнов)

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

Сафронов Михаил Антонович
28 сентября 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599,
выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года

М.П. _____ (М.А. Сафронов)

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

Сафронова Елена Валентиновна, 25 сентября 1969 года рождения,
паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД
города Екатеринбурга 05 января 2001 года

М.П. _____ (Е.В. Сафронова)

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

Колесникова Юлия Александровна, 05 февраля 1947 года рождения,
паспорт № 65 03 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского
РУВД города Екатеринбурга 19 июля 2002 года

№ 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 210а, 4б

ООО «Рос-Центр»
ИНН 3326671004888
ОГРН/ОГРНИП 6671390416667101001

М.П. _____ (В.А. Гусков)

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

ООО «АПС»
ИНН 331033107025588
ОГРН/ОГРНИП 3123097882312301001

М.П. _____ (А.В. Чернышев)

Адрес: 08000, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Гражданский, 32

ООО «Стиль»
ИНН 0806671003330
ОГРН/ОГРНИП 6671254396667101001

М.П. _____ (А.Ю. Ронкина)

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

Павлов Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 года рождения,
паспорт № 65 02 768181, выдан Октябрьским РУВД
города Екатеринбурга 27 марта 2002 года

М.П. _____ (С.Ю. Павлов)

Адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 114, 18

3 Приложения

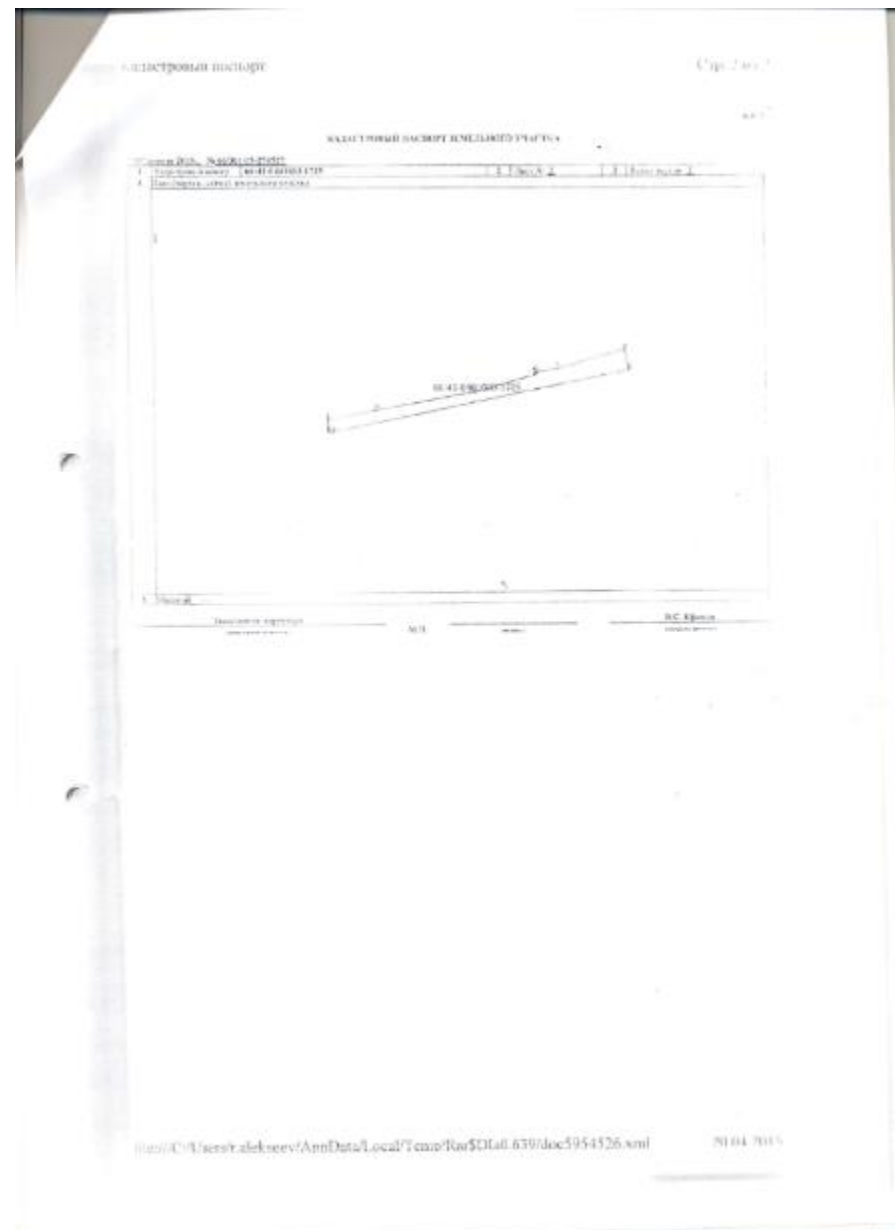
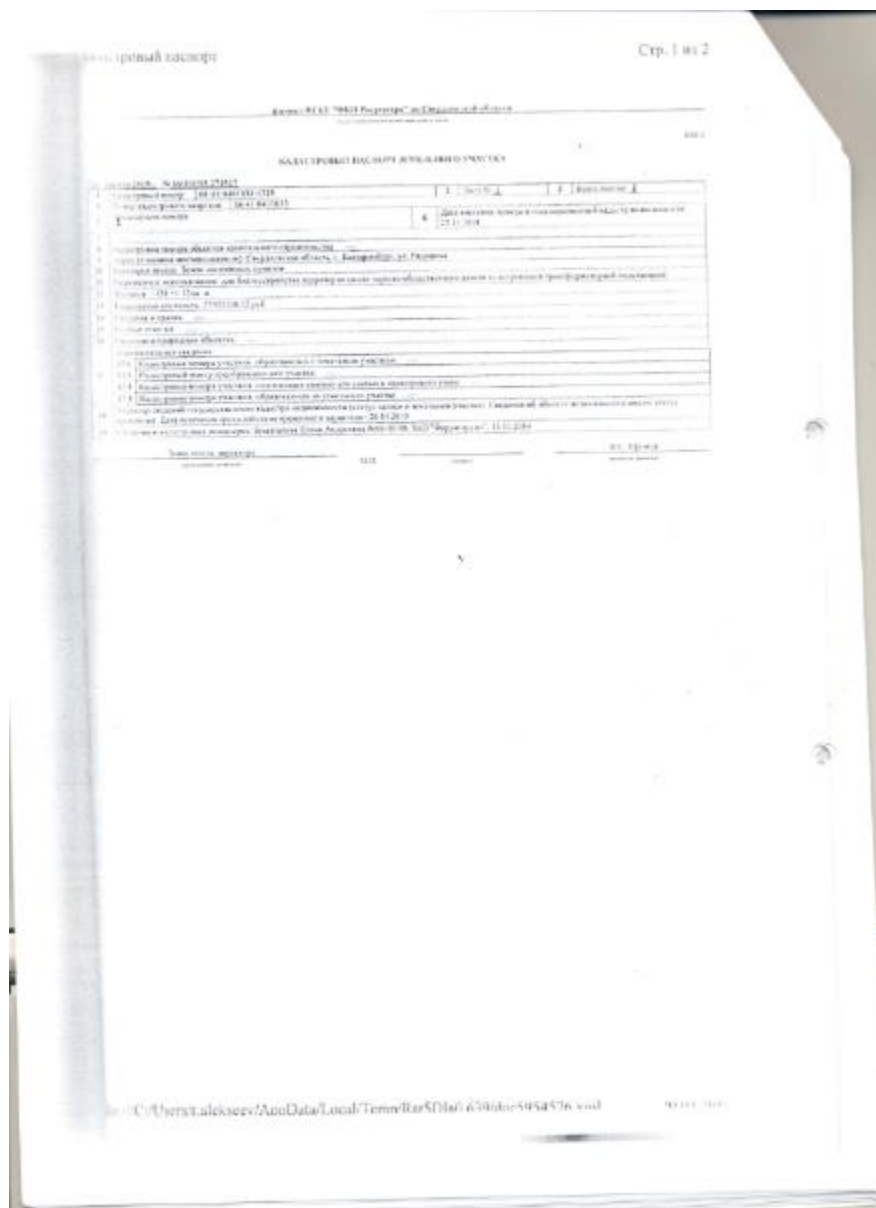
Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380

город Екатеринбург _____ г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) на основании Положения о Министерстве, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908/770101001) в лице президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем.

В связи с государственной регистрацией права собственности Негосударственного пенсионного фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:1725:

– Нежилое помещение, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, назначение: нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м., номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 1, этаж № 2, адрес: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (регистрационная запись от 02.02.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7).

внести в договор аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380 (далее – Договор) следующие изменения:

1. В преамбуле и по тексту Договора к стороне по договору «Арендатор» добавить (присоединить) нового (дополнительного) Арендатора земельного участка: «Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908/770101001) в лице президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава (далее – НПФ «Профессиональный» (АО))».

2. Подпункт 3.2. Договора дополнить абзацем следующего содержания: «- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 293,1/9 678,5 от 1/124 кв.м. с 02.02.2017».

3. Условия настоящего соглашения применяются к отношениям, возникшим до его заключения. Права и обязанности по Договору для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 02.02.2017.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в четырех экземплярах равной юридической силы, подлежит государственной регистрации и установленному законом порядку.

5. Арендная плата по Договору вносится Арендаторами отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, в 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:

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Согласование 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 судебной-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. Мамина-Сибиряка, 111

М.П. (Н.Е. Дмитриев)

Арендатор:
Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество),
ППФ «Профессиональный» (АО)
ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908-770101001
Адрес: 105062, г. Москва, ул. Чапыгина, 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. Зверев)



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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

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

Регистрационный номер Горкомзема
№ 1864-4 от 09.06.99

г. Екатеринбург

30 апреля 1999 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города Полова 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 № 792-6 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 автотоплива и предприятия бытового обслуживания.

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

1.3. Характеристика 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 автотоплива и предприятия бытового обслуживания.



395-г

Копии выданы в п. 1.2. копии выданы
пункту 1.4. серии

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

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 автотоплива 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 Екатеринбург" (ОАО), БИК 046577904, корр. счет 301018105000000000904, ИНН 666100468.

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 осуществлять 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 стать 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.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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:

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, 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 перечисленных сумм 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, предусмотренном 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 архивах Главархитектуры и Горкомзема г. Екатеринбурга наравне с документами строгой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЯ являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Полова Виктора Васильевича

(подпись)

Адрес: 620036, 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 Посельной Книге г. Екатеринбурга за № 1864-И от 08.06.98
Регистратор Сидоренко И. П. (Ф.И.О.) (подпись) М.П. Регистратор

² Указывается почтовый адрес арендатора

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

" ПК " Радищева 200 5 г. №41-02/05- ПК

В.1

1	Кадастровый номер	<u>66:41:0401033:003</u>		2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов <u>3</u>	
Общие сведения								
4	Предыдущие номера	<u>66:41:0401033:003</u>						
5	Наименование участка:	<u>землепользование (землеустройство)</u>					6	<u>-</u>
7	Местоположение:	<u>г.Екатеринбург ул. Радищева д.29-а</u>						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, 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	<u>-</u>	<u>Весь</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
9	Разрешенное использование /назначение/:	<u>Земли под объектами торговли</u>						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	<u>-</u>						
11	Площадь: <u>508 кв.м</u>	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:	
15	Сведения о правах:	<u>✓</u>						
16	Особые отметки:	<u>площадь земельного участка соответствует материалам межевания, план изготовлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу</u>						
17	Цель предоставления выписки:	<u>в соответствии с заявлением</u>						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:	<u>-</u>				
18.2		Номера образцов кадастровых участков:	<u>-</u>					
18.3		Номера кадастровых участков:	<u>-</u>					

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбург



Попкова И.А.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.2

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

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка

С
↑
М
Ю



Масштаб 1: 500

Начальник отдела кадастровых работ по г. Екатеринбург
Должность

Полковник И.А.
Визирь И.О.

07.04.2008

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	Учтовый кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части	
			1.	4.
1.				

Земли в аренду. Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Юрлар", ОГРН 666201843, КПП по ОГРН 25025433

Начальник отдела кадастровых работ по г. Екатеринбург
Должность

Полковник И.А.
Визирь И.О.

07.04.2008

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-2/10 от 30.04.1999
ООО «Промко-инвест»
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 № 4-2/10 от 30.04.1999
ООО «Промко-инвест»
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.

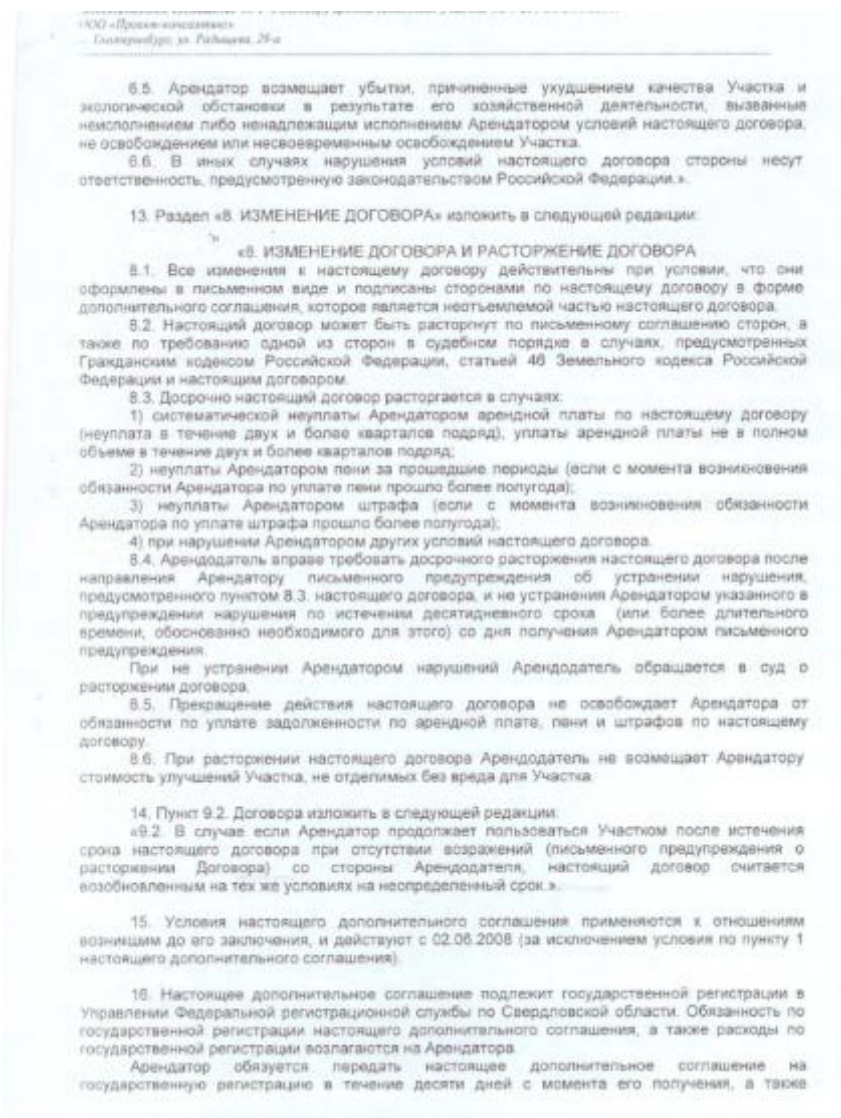
6.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий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

3 Приложения Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка № 6-2/10 от 20.04.1999
ОО «Проект-консалтинг»
— Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

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

лицо заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича

М.П.
(подпись)

адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а.

АРЕНДАТОР:

ОО «Проект-консалтинг»

лицо генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-груп» Воробьева Сергея Павловича

М.П.
(подпись)

ИН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрянова, 66
телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



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 (регистрационная 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 № 66-66-01/917/2007-266) 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 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 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.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-2/10 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 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 описания 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 В.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 01.01.2008.

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 № 4-2/10 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



В. П. Крицкий

(подпись)

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-груп»



С. П. Воробьев

(подпись)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



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 № 66-66-01/917/2007-286)
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 № 2898, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении 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, в таком 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 667101001 ОГРН 1066671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохряковой, 48, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»


М.П. _____ С.П.Воробьев
(подпись)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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

А. Кеслер
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 литеры А и Б
№ 4-009

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 4-009**

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 Маленчиков Яны Анатольевны, действующего на основании устава, с другой стороны, во исполнение Постановления Главы города Екатеринбурга от 18.12.2003 г. №1442-ч 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 (Шесть тысяч 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 эквивалентно 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 основании 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:

4.1.1. 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».

4.1.2. 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 литеры А и литеры Б, выполнить условия договора о долевом участии по компенсации затрат, произведенных на отселение граждан из жилых домов по ул. Радищева, 29 литеры А и литеры 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 литеры А и литеры Б с последующей передачей материалов исследований в МУ «Екатеринбургский центр по охране и использованию исторического и культурного наследия»;
- УГТК «Центральный Госад», 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 литеры А и литеры 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 государственного контроля 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) % не перечисленных сумм за каждый день просрочки.

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

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Земельные и иные споры, возникшие 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).

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**

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.

в. 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 возобновленный 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 Кривоного Владимира Павловича М.П.
(подпись)
Адрес: 620038, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а.

АРЕНДАТОР:
ООО "Документ" в лице директора Маленьких Яны Анатольевны М.П.
(подпись) "Документ"

ИНН 6670031252, КПП 667001001,
Расчетный счет № 4070281030000003790, в «СБС Банк» г. Екатеринбург.
БИК 046577755, ОКПО 15038066
Телефон 250-66-15
Юридический и почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 27 - 301

Акт приема-передачи земельного участка

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 парков, скверов, 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 М.П.
(подпись)

АРЕНДАТОР:
ООО "Документ" в лице
директора Маленьких Яны Анатольевны М.П.
(подпись) "Документ"

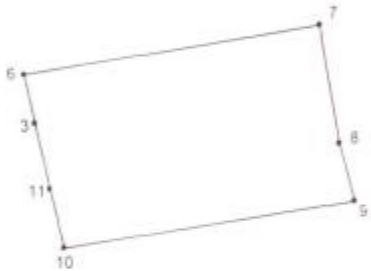

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) П.2

1	Кадастровый номер <u>66:41:04 01 033:0021</u>	2	Лист № <u>2</u>
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
			
4	Масштаб <u>1:1000</u>		
Начальник отдела кадастровых работ г. Екатеринбурга Должность			
 М.П. <u>01.09.2016</u> <u>Попкова И.А.</u> Фамилия И.О.			

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 «Простек-консалтинг», в лице Директора Корабельникова А.Н., действующего на основании Устава, далее – «Новый Арендатор», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

- 1.Руководствуясь п.9 ст.27 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 1633 (Одна тысяча шестьсот тридцать три) кв.м., кадастровый номер 66:41:04:01:033:0021, категория земель – земля населенной.
- 2.Права и обязанности по указанному договору аренды земельного участка передаются 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 № 4-609 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. администрацию г. Екатеринбурга. Землепользователем с отчетной арендодателем и залученным, Первоначальный Арендатор обязан передать Новому Арендатору.
- 4.Передача прав и обязанностей является возмездной. Новый Арендатор обязан оплатить Первоначальному Арендатору за состоявшуюся передачу прав и обязанностей земельную сумму в размере 10 000 рублей, в т.ч. НДС.
- 5.С момента передачи прав и обязанностей и до момента оплаты, задолжания и/или уплаты в силу закона (п.5 ст.488 ГК РФ) не возникает.
- 6.Первоначальный Арендатор гарантирует, что передаваемые права не заложены, не проданы, не находятся под арестом или запретом, свободны от любых бы то ни было долгов, прав и притязаний третьих лиц.
- 7.Первоначальный Арендатор и Новый Арендатор совместно обязаны представить необходимые документы в учреждение юстиции для внесения изменений в государственной реестр, касающихся субъектного состава договора аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004г.
- 8.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.
- 9.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 «Документ»

620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 27 – 301

ОГРН 1026602518126

ИНН 66-0094252 КПП 667001001

Р/с 40702810362160007745 в ОАО «УралФаб», г. Екатеринбург

К/с 30301810900000000095

БИК 046577795

Генеральный директор

(Табачков Т.А.)

Новый Арендатор:

ООО «Простек-консалтинг»

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

Р/с 40702810362160007745 в ОАО «УралФаб», г. Екатеринбург

К/с 30301810900000000095

БИК 046577795 ОГРН 1009671060128

ИНН 6671204010

КПП 667101004

Директор

(Корабельников 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 Крицкого 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 Корабельникова 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:

1. 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, 68 и 72» заменить словами « по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева (по кадастровому плану местоположение земельного участка: г. Екатеринбург, ул.Радищева, 27)».

2. Пункт 1.2 Договора изложить в следующей редакции:
«1.2. Кадастровый номер земельного участка 66:41:04 01 033:0021».

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.

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 Земельный 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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**

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.

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 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

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. 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 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 Кривого 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 ОГРН 667001001 ОГРН 1036603518126
Коробельникова Андрей Николаевич
Коробельникова Андрей Николаевич
Почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29 «а»
Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 27, офис 301
телефон: 215-88-84

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27
ООО «Проект-консалтинг»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004
(регистрационная запись № 66-01/01-17/2005-211 от 14.03.2005),
с дополнительным соглашением № 1 от 12.09.2007
(регистрационная запись № 66-66-01/917/2008-360 от 23.01.2008)

город Екатеринбург 23 июля 2008 года

На основании Постановления Главы города Екатеринбурга от 02.06.2008 № 2100, Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого 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 № 4-609 от 10.09.2004, далее - Договор, следующих изменений:

1. На основании Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20.12.2007 (регистрационная запись № 66-66-01/917/2008-361 от 23.01.2008) в преамбуле Договора слова «Общество с ограниченной ответственностью «Документ», далее ООО «Документ», в лице директора Маленьких Яны Анатольевны, действующей на основании устава» 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 «для использования в целях воссоздания двух зданий памятников истории и культуры Свердловской области с размещением в них офисных помещений ООО «Документ» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой».

3. В пункте 1.4. Договора слова «для использования в целях воссоздания двух зданий памятников истории и культуры Свердловской области с размещением в них офисных помещений ООО «Документ» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой».

4. Подпункт 4.1.2. Договора изложить в следующей редакции:

«4.2.1. Использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления, а именно:
1) 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;
2) осуществить выкуп Участка после завершения строительства и обеспечить государственную регистрацию права собственности в установленном порядке.»

5. Условия настоящего дополнительного соглашения применяются к отношениям возникшим до его заключения, и действуют с 02.06.2008 (за исключением условия по пункту 1 настоящего дополнительного соглашения).

6. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-609 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 трех 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)

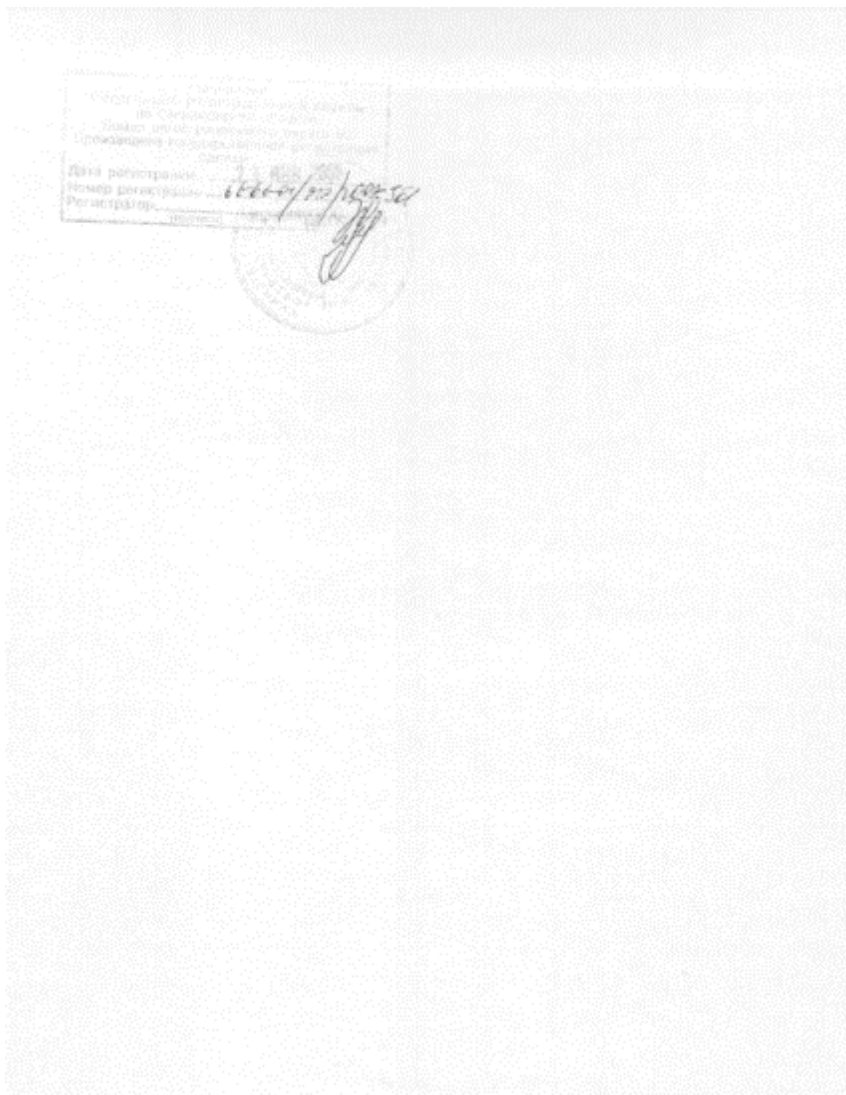
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48-127
Телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору аренды земельного участка № 4-809 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 № 66-66-01/017/2008-360)
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007
(регистрационная запись от 23.01.2008 № 66-66-01/017/2007-361)
с дополнительным соглашением № 2 от 23.07.2008
(регистрационная запись от 24.03.2009 № 66-66-01/048/2008-010)

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 № 4-809 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.  В.П.Крицкий
(подпись)

Арендатор:
ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069871080128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, № 80/м: 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»

М.П.  С.П.Воробьев
(подпись)

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 4-1112**

город Екатеринбург

27 июня 2008 года

На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 02.06.2008 № 2100 Администрации 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»), 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 Хохлаева 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 торгового-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 сверху платежей по настоящему договору, предоставляя 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.

3

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 торгового-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 № 4-609 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 № 66-66-01/917/2008-265 от 25.04.2008).

2) 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;

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 торгового-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 паевого 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

4

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.

5.2. 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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

5
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



Крицов В.П.

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

ИНН 6671245923 КПП 667101001 ОГРН 1059671060128
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.

6
Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
№ 4-1112 от 27 июня 2008 года

АКТ 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 Сажио 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 Крицова Владимира Павловича



Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича




3 Приложения

Копии документов Заказчика


Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
01 адрес 2007 № 4-2/02-1623

1	Кадастровый номер * 66:41:0401033:35	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:805	Условные обозначения			

Начальник Территориального отдела №15
(наименование должности)

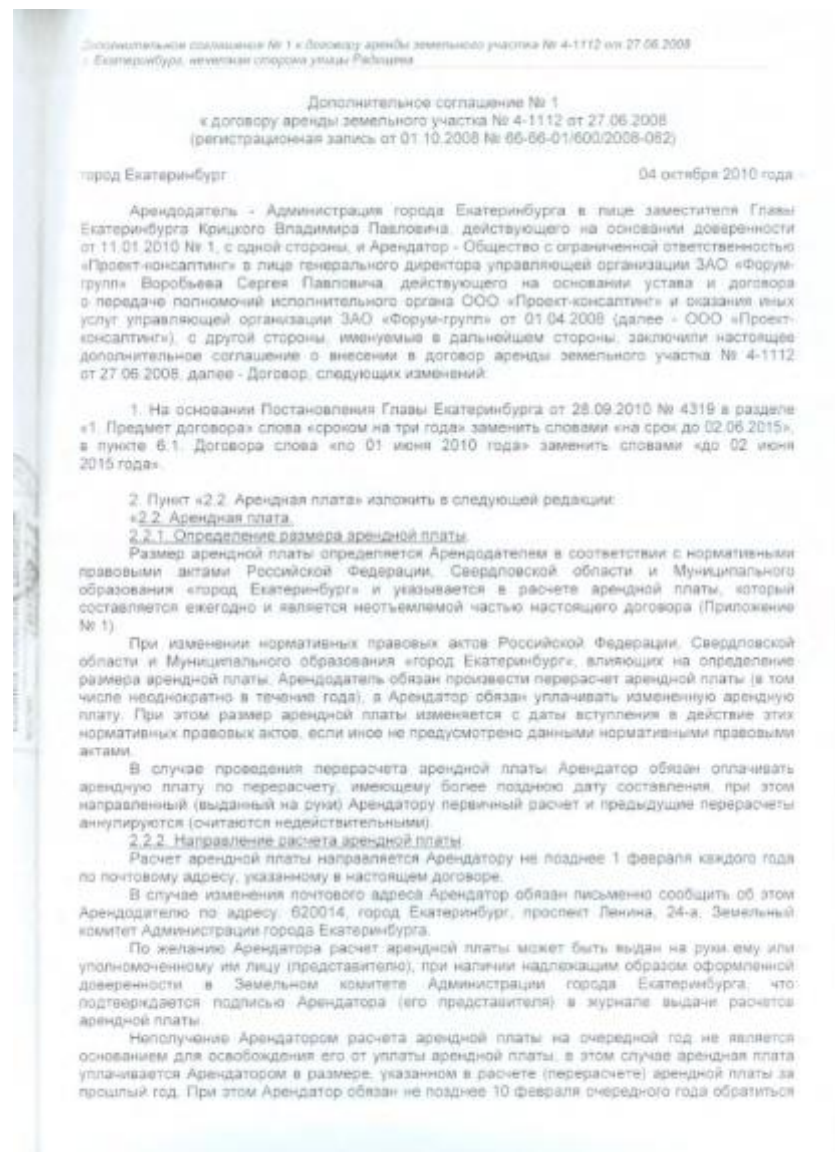
 М.П. (подпись)

01.04.2008 В.В.Родин
(инициалы, фамилия)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008 г. Екатеринбург, нечетная 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 (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.

2.2.4. 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 зачисляются 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 (исплата 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, нечетная сторона улицы Радищева

6. 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


М.П. _____
В. П. Крицкий
(подпись)

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-груп»


М.П. _____
С. П. Воробьев
(подпись)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.05.2008
(регистрационная запись от 01.10.2008 № 66-66-01/600/2008-062)
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 27.05.2008, 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.  В.П.Крицкий
(подпись)

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»

М.П.  С.П.Воробьев
(подпись)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Вид/Месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Итого
э/энергия	88 474.06	83 369.83	111 345.36	79 183.03	88 085.11				142 753.28	78 072.45			671 283.12
эксплуатационные		51 351.04	34 952.67	34 952.67	69 905.34		69 905.34		34 952.67	69 905.34			365 925.07
коммунальные		41 786.03	63 955.14	50 426.42	109 233.23	27 939.42	26 012.37		87 102.51	50 520.15			456 975.27

Краткая информация о компании

«Эрнст энд Янг» является международным лидером в области аудита, налогообложения, сопровождения сделок и консультирования. Коллектив компании насчитывает 152 000 сотрудников в разных странах мира, которых объединяют общие корпоративные ценности, а также приверженность качеству оказываемых услуг. Мы создаем перспективы, раскрывая потенциал наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы постоянно расширяем наши услуги и ресурсы с учетом потребностей клиентов в различных регионах СНГ. В 19 офисах нашей фирмы (в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Владивостоке, Южно-Сахалинске, Алматы, Астане, Атырау, Баку, Киеве, Донецке, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске) работают 4000 специалистов.

Более подробная информация представлена на нашем сайте:
www.ey.com.

Название «Эрнст энд Янг» относится к глобальной организации, объединяющей компании, входящие в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited — юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам.

© 2021 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены