

**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-2022-00122-2022/2-E

**Строго конфиденциально**

15 Июня 2022 года



**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

Практика стратегии и сделок  
**Тел.:** +7 (495) 755 9854  
**Факс:** +7 (495) 705 9701  
**Email:** Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

## Строго конфиденциально

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.

15 Июня 2022 года

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии договором № TAS-2022-00122 от 2 июня 2022 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания EY», «EY», «компания») компания EY подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:1313), расположенное в здании по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:16), 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:18), 2931/96785 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 124 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:1725) и 2931/94895 долей в праве аренды на три земельных участка площадью 508 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:3), 1 633 кв. м (кадастровый номер 6:41:0401033:21), 273 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:35) (далее «Объект оценки», «Объект»).

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



**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

Практика стратегии и сделок  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

## 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 акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.

## 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».



**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

Практика стратегии и сделок  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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 31 мая 2022 года.

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

### **Результаты и выводы**

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 мая 2022 года составила:

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

### **Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:**

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



**ООО «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

Практика стратегии и сделок  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

► После Даты оценки определенная в Отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).

► При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

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

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	50 822 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 180 000
29311/94895 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).	998 000
<b>Итого</b>	<b>53 000 000</b>



**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

Практика стратегии и сделок  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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





## Общая часть Аббревиатуры

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

### Принятые обозначения

**Заказчик**

НПФ «Профессиональный» (АО)

**Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ**

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»

**Дата оценки**

31 мая 2022 года

«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

**Справочник Лейфера**

Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1,2. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2020

Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2022

### Аббревиатуры

**АО**

акционерное общество

**БИК**

банковский идентификационный код

**буль.**

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



## Общая часть Аббревиатуры

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

### Аббревиатуры (продолжение)

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





**Общая часть**  
**Содержание**

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

---

**Общая часть**

Стр. 7

**Методология  
оценки**

1

Стр. 21

**Расчет  
справедливой  
(рыночной)  
стоимости**

2

Стр. 27

**Приложение**

3

Стр. 63



## Общая часть

### Заявление о соответствии

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

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, Романа Сушко и Азизы Салимовой.

С уважением,

Ольга Архангельская  
Партнер, Оценщик





## Общая часть

### Основные факты и выводы

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

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №TAS-2022-00122 от 2 июня 2022 года
<b>Заказчик</b>	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
<b>Исполнитель</b>	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
<b>Независимость Оценщика и Исполнителя</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;</li> <li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;</li> <li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте оценки;</li> <li>▶ Оценщик не состоит с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);</li> <li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении Объекта оценки;</li> <li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.</li> </ul> <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;</li> <li>▶ 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.</li> </ul>
<b>Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки</b>	<p>По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 30.04.2022 составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Нежилое помещение – 46 315 789,21 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 46 105 262,89 руб.</li> <li>▶ 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:16 - 70 169 руб.</li> <li>▶ 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:18 – отсутствует.</li> </ul>



## Общая часть

### Основные факты и выводы

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

#### Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – TAS-2022-00122-2022/2-E  
Дата отчета – 15 июня 2022 года  
Срок проведения оценки - май-июнь 2022 года

#### Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

#### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

#### Цель оценки Предполагаемое использование результатов оценки

Целью оценки является 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 Акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.

#### Специальные допущения оценки

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



## Общая часть

### Основные факты и выводы

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	64 296 000 руб.*	48 140 000 руб.	<b>53 000 000 руб.</b>

\*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 34 647 498 руб.

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	50 822 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 180 000
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).	998 000
<b>Итого</b>	<b>53 000 000</b>



## Общая часть

### Основные факты и выводы

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

<b>Объект оценки</b>	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».
<b>Оцениваемые права на Объект оценки</b>	Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки.
<b>Обладатель оцениваемых прав</b>	НПФ «Профессиональный» (АО)
<b>Цель оценки Предполагаемое использование результата оценки</b>	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».
<b>Дата оценки</b>	31 мая 2022 года
<b>Срок проведения оценки</b>	май-июнь 2022 г.
<b>Допущения и ограничительные условия</b>	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 Приложение

<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор №TAS-2022-00122 от 2 июня 2022 года
<b>Номер Отчета и дата составления</b>	Номер отчета – TAS-2022-00122-2022/2-Е , дата отчета – 15 июня 2022 года
<b>Заказчик</b>	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
<b>Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)</b>	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
<b>Страховой полис Исполнителя</b>	Полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2022 года по 31 мая 2023 года на сумму 2 000 000 000 руб.
<b>Оценщик</b>	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.
<b>Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис №433-078402/21 СПАО «Ингосстрах» сроком со 2 сентября 2021 года по 1 сентября 2022 года.



## Общая часть

### Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

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

##### 1. *Никитин Валентин Сергеевич*

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

Опыт работы в оценке – 18 лет.

Должность – директор.

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

##### 3. *Сушко Роман Сергеевич*

Профессиональное образование:  
Финансовый университет при Правительстве Российской  
Федерации  
- номер диплома – 107718 0933949;  
- дата выдачи – 27 июня 2020 г.

Опыт работы в оценке – 2 года.

Должность – консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов  
по оценке, анализ рынка и макроэкономической ситуации,  
написание отдельных частей отчета.

##### 2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:  
Национальный исследовательский университет Высшая  
школа экономики  
- номер диплома – 107704 0000719;  
- дата выдачи – 03 июля 2013 г.

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

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

##### 4. *Салимова Азиза Азамовна*

Профессиональное образование:  
Российский университет дружбы народов  
- номер диплома – 107704 0330948;  
- дата выдачи – 10 июня 2021 г.

Опыт работы в оценке – 3 года

Должность – финансовый аналитик

Принимаемое участие – уточнение информации, написание  
отдельных частей отчета.





## Общая часть

# Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

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

### 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.



## Общая часть

# Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

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

### 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, 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 1 апреля 2022 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.
- ▶ Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
- ▶ После Даты оценки определенная в Отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).
- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 63-66 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

### 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.



## Общая часть

# Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

### 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.



## Общая часть

### Общие понятия оценки

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

- ▶ 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	22
Методология оценки	23

# 1 Методология оценки

## Наиболее эффективное использование

Общая часть

**1 Методология оценки**

2 Расчет справедливой ...

3 Приложение

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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

**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



# 1 Методология оценки

## Методология оценки

Общая часть

**1 Методология оценки**

2 Расчет справедливой ...

3 Приложение

### 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.



# 1 Методология оценки

## Методология оценки

Общая часть

**1 Методология оценки**

2 Расчет справедливой ...

3 Приложение

### 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.





# 1 Методология оценки

## Методология оценки

Общая часть

**1 Методология оценки**

2 Расчет справедливой ...

3 Приложение

### Метод дисконтирования денежных потоков





# 1 Методология оценки

## Методология оценки

Общая часть

**1 Методология оценки**

2 Расчет справедливой ...

3 Приложение

### Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного
- ▶ других.

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

### Согласование результатов

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

**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	49
Согласование результатов и вывод о стоимости	54
Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на ...	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 Приложение

#### 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-001/2022-59735980 от 20.04.2022
Земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:16	Общая долевая собственность (доля в праве - 29310/952200)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-002/2021-59737884 от 20.04.2022
Земельный участок общей площадью 1 008 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:18	Общая долевая собственность (доля в праве - 2931/94895)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-002/2021-59761782 от 20.04.2022
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:21		Договор № 4-609 от 10.09.2004, ДС №1 от 12.09.2007, соглашение о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007, ДС № 2 от 23.07.2008, ДС № 3 от 15.12.2011, соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 508 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:3	Аренда (доля в праве - 2931/94895)	Договор № 4-210 от 30.04.1999, Соглашение о перераспределении долей от 17.12.2008, ДП № 1 от 23.07.2008, ДС №2 от 04.10.2010, ДС №3 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 273 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:35		Договор № 4-1112 от 27.06.2008, ДС №1 от 04.10.2010, ДС № 2 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:1725	Аренда (доля в праве - 2931/96785)	Договор аренды №Т-380 от 16 июня 2015 г, приложение №1 от 16.06.2015 и приложение №2 от 02.02.2017

Источник: данные Заказчика

Также Заказчиком предоставлены следующие технические документы по помещению:

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

По данным публичной кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35). По данным Заказчика, на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 оформлена общедолевая собственность. На участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 Заказчик планирует оформить общедолевую собственность, сделка по приобретению находится в процессе обсуждения. На участки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35 оформлены договоры аренды, заключенные между администрацией города Екатеринбург и ООО «Проект-консалтинг». 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.

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 Приложение

#### 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 проживало 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 Villeroy&Boch, BORK и пр.

#### Доступность

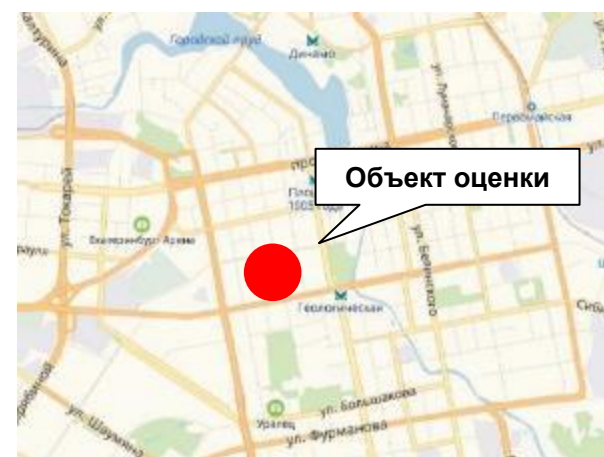
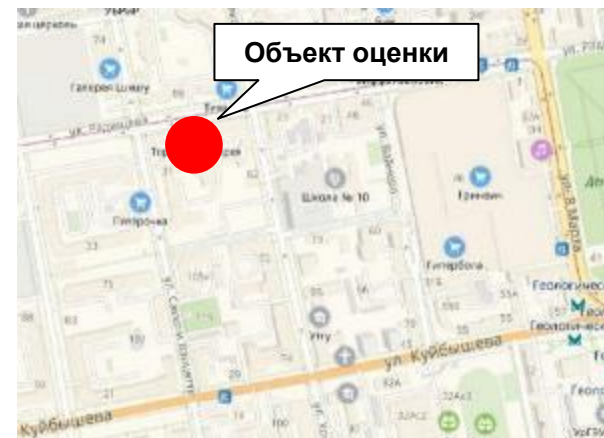
Объект оценки обладает отличной транспортной и пешеходной доступностью, благодаря расположению на первой линии улицы Радищева в центре Екатеринбурга. В радиусе 500 метров от Объекта оценки расположены торговый центр «Гринвич», торговый центр «БУМ», Екатеринбургский цирк, парк Зеленая роща, Дендропарк, 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 Приложение

#### 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 Приложение

#### 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 Приложение

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 25 и пр.) и магазины (Villeroy&Boch, Gant, Stefano Ricci, La Galerie и пр.) ценового сегмента преимущественно выше среднего.

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Вариант использования	Критерии наиболее эффективного использования		
	Юридическая допустимость	Физическая возможность	Финансовая оправданность
Торговое	✓	✓	✓
Офисное	✓	✓	✓
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 Приложение

#### 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 Приложение

#### 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 – 1 июня 2022 года – 31 марта 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый период – 30 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 01.01.2022 составляет 786 070 руб./месяц с учетом НДС или 26 819 руб./кв. м/год без учета НДС. Условиями данного дополнительного соглашения также предусматривается ежегодная индексация размера арендной платы на 6% годовых.

По состоянию на 30 апреля 2022 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	июн - дек 2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	7,4%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%

\*С учетом накопленной инфляции за январь – май 2022 г., которая составила 11,8%  
Источник: EIU, Oxford Economics, ЦБ РФ, МЭР, НИУ ВШЭ, ЦМАКП, ВЭБ, МВФ

#### Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

\* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 23.12.2020



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

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 9 583 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 92 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 постпрогнозируемом 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 Приложение

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 Приложение

### Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/27">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/27</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/25">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/25</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/2">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/2</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/2">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/2</a>
Телефон		1578896/	4745897/	73922959/	73617839/
Ставка аренды, руб./кв. м/ год		7 (982) 751-03-19	7 (982) 602-67-70	7 (912) 613-30-91	7 (912) 613-30-91
Система налогообложения		14 027	9 600	14 400	9 472
Эксплуатационные расходы	Включены	НДС	НДС	НДС	НДС
Корректировка		0	0	0	0
Коммунальные расходы	Оплачиваются по факту	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная ставка		14 027	9 600	14 400	9 472
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка		12 905	8 832	13 248	8 714
Дата предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		12 905	8 832	13 248	8 714
Местоположение	ул. Радищева, д. 25 м. «Геологическая» 6 минут пешком	ул. Малышева, д. 28 м. «Площадь 1905 года» 8 минут пешком	ул. Радищева, д. 10 м. «Геологическая» 3 минуты пешком	ул. Малышева, д. 15 м. «Площадь 1905 года» 12 минуты пешком	ул. Радищева, д. 12 м. «Геологическая» 4 минуты пешком
Корректировка		0%	-5%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	293,1	178,8	245,60	229,80	253,40
Корректировка		-6%	-2%	-3%	-2%
Площадь помещений 1-го этажа	27,6	178,8		229,8	
Площадь помещений на 2-м этаже, кв. м	265,50				
Площадь помещений в цоколе, кв. м			246,0		
Площадь помещений в подвале, кв. м					253,0
Доля помещений 1-ого этажа	9%	100%	0%	100%	0%
Доля помещений на 2 этаже	91%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений в цоколе	0%	0%	100%	0%	0%
Доля помещений в подвале	0%	0%	0%	0%	100%
Корректировка		-3%	23%	-3%	30%
Наличие витринных окон	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка		0%	7%	0%	7%
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-10%	22%	-7%	29%
Скорректированная ставка аренды		11 582	10 741	12 387	11 220
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		11 582	10 741	12 387	11 220
Вес		25%	25%	25%	25%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные расходы, без учета коммунальных расходов</b>	<b>с НДС, округленно</b>	<b>11 500</b>			
	<b>без НДС</b>	<b>9 583</b>			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

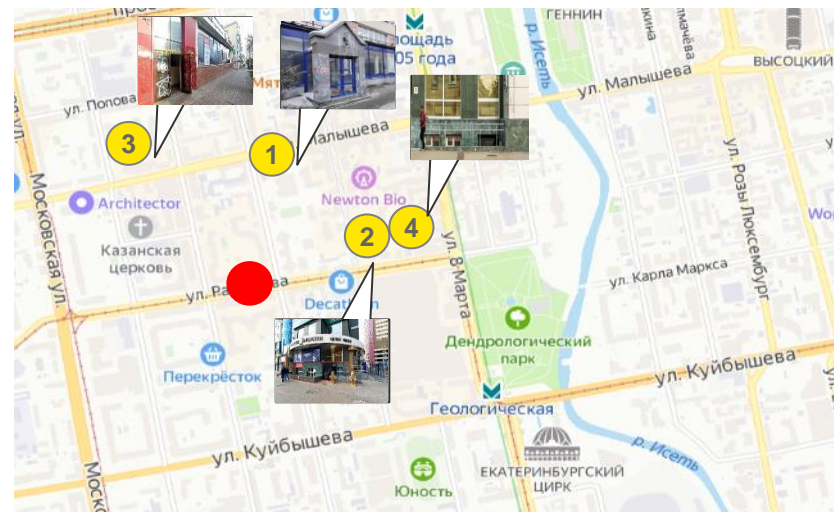
**Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы.** Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для торговых помещений с учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей. Используемые для расчета аналоги предлагаются в аренду по ставкам включающим эксплуатационные расходы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

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%-10%. Значение корректировки для всех аналогов было определено на уровне -8%, что соответствует середине диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 380): 7,6-8,5%.

**Корректировка на дату сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2022 года, оценка проводится на дату 31 мая 2022 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

**Корректировка на местоположение.** Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, видимости торгового помещения, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов аналогов представлена справа. Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице справа. Аналоги 1 и 3 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась. Аналоги 2 и 4 расположены ближе к метро, напротив торгового центра и в центре пешеходных потоков, 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

- ул. Малышева, д. 28
- ул. Радищева, д. 10
- ул. Малышева, д. 15
- ул. Радищева, д. 12

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

Источник: анализ Исполнителя



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

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

$$Y = 1,6656x^{(-0,163)}$$
, где  $y$  – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ставкой аренды,  
 $x$  – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

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

$$K_z = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2 + Do_3 * k_3 + Do_4 * k_4}{Da_1 + Da_2 * k_2 + Da_3 * k_3 + Da_4 * k_4} * 100\%, \text{ где:}$$

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

$Do_1, Do_2, Do_3, Do_4$  – доля помещений Объекта оценки, расположенных в подвале, цоколе, на первом и втором этажах;

$Da_1, Da_2, Da_3, Da_4$  – доля помещений аналога, расположенных в подвале, цоколе, на первом и втором этажах;

$k_2, k_3, k_4$  – коэффициенты, учитывающий разницу в стоимости помещений.

Значение коэффициента для подвала, цоколя и 2-го 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 (к)
1 этаж	1
2 этаж	0,90
цоколь	0,79
подвал	0,76

Источник: Справочник Лейфера, стр. 333

**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, 3 характеризуются наличием витринных окон, в то время как аналоги 2 и 4 имеют обычные окна и вывеску, в связи с чем к нему была применена повышающая корректировка в размере 7%, согласно portalу areall.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 Приложение

Динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Учитывая События, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2022 года составит 0%, а в 2023 году – ½ ИПЦ. С 2024 года и далее среднерыночный рост принят на уровне прогнозного ИПЦ.

#### Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

#### Расчет чистого операционного дохода.

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

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

**Эксплуатационные расходы.** По состоянию на дату оценки Заказчиком был предоставлен бюджет затрат на 2022 год. Эксплуатационные расходы определены на уровне прогнозного бюджета затрат на 2022 год по данным Заказчика и составили 1 430 руб./кв. м/ год, без НДС, округленно. В таблице ниже 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.

Анализ сметы расходов за период январь-декабрь 2022 показал, что около 77% расходов составляют расходы на заработную плату. В расчеты заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в части заработной платы в соответствии с темпами роста номинальной заработной платы согласно макроэкономическом опросу ЦБ РФ за период 25-31 мая, остальная часть эксплуатационных расходов будет расти в соответствии с темпами роста рублевых цен (ИПЦ). Бюджет и индексация эксплуатационных расходов представлена на слайде ниже.





## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

Поскольку затраты (таблица справа) [1], [2], [8] и [13], по данным Заказчика преимущественно представляют собой затраты на персонал: оплата труда специалистов, экономистов, юристов, специалистов по охране труда, инженеров, охраны и уборщиков, то они существенно зависят от уровня заработной платы. К данным статьям расходов применяется прогнозный рост номинальной заработной платы, определенный по данным ЦБ РФ.

#### Индексация эксплуатационных расходов по итогам года

Год	Доля в расходах	июнь-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 и далее
Оплата труда	77%	5,7%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	23%	7,4%	7,0%	6,7%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
<b>Средневзвешенный рост</b>		<b>6,09%</b>	<b>7,62%</b>	<b>5,47%</b>	<b>4,80%</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,30%</b>	<b>4,00%</b>

Источник: расчет Исполнителя

**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 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. 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.

#### Бюджет эксплуатационных затрат на здание целиком, 2022 год

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

Источник: данные Клиента



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

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. Поскольку в соответствии с ФЗ № 67-ФЗ от 26.03.2022, кадастровая стоимость в 2023 году не может быть увеличена, прогнозный рост кадастровой стоимости 2023 года применяется в 2024 году. С учетом отсутствия роста цен на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга, мы не ожидаем изменения кадастровой стоимости в 2024 г.

С 2027 года в расчет заложено предположение переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) торговых помещений Екатеринбурга. Расчет налоговых/арендных платежей представлен в таблице ниже.

### 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 2022 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	1,04		58 465,38**
4	66:41:0401033:3	508*				8 472 510,36			19 040,38**
5	66:41:0401033:35	273*				4 869 383,61			10 943,23**
6	66:41:0401033:1725	1 124				1 476 194,16			3 068,52
<b>Итого:</b>									<b>108 047,96</b>

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

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

\*\*Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 №82-ПП, приказа МУГИСО от 08.10.2020 №3333, приказа МУГИСО от 16.12.2020 №4165, приказа МУГИСО от 29.12.2021 №4806, приказа МУГИСО от 26.12.2020 №4365, приказа МУГИСО от 29.12.2020 №4406 .



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

#### **Налог на имущество.**

Согласно Закону Свердловской области от 27.11.2013 №35-О3 «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций», налоговая база для административно-деловых центров, торговых центров (комплексы), общая площадь которых превышает 5 000 кв. м, и помещений в них определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленной выписки ЕГРН от 21.04.2022 кадастровая стоимость оцениваемого помещения составляет 18 058 601 руб. Соответственно, налог составляет 361 172 руб./год. По данным Заказчика, собственник дополнительно оплачивает налог на имущество за помещения мест общего пользования (пропорционально доле владения в общей площади здания). 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 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 № 43912/919/500025/22 от 14.02.2022 и составила 30 250 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода, что соответствует ретроспективным данным.

#### **Фонд капитальных затрат**

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

#### **Брокерская комиссия**

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



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

#### Расходы на продажу

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

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

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

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

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

#### Расчет терминальной стоимости

Показатель		Значение	Структура
Ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	[1]	13 815	рыночная ставка аренды (9 583 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,44)
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>[2]</b>	<b>4 049 154</b>	<b>[1] * площадь Объекта оценки (293,1)</b>
<b>Потери от недозагрузки</b>	<b>[3]</b>	<b>(202 458)</b>	<b>[2] * уровень недозагрузки (5%)</b>
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>[4]</b>	<b>3 846 696</b>	<b>[2] + [3]</b>
<b>Операционные расходы</b>	<b>[5]</b>	<b>(1 353 076)</b>	<b>[6] + [7] + [8] + [9]</b>
<i>Эксплуатационные расходы</i>	[6]	(681 504)	эксплуатационные расходы (1 430 руб./кв. м) * арендопригодная площадь (293,1 кв. м) * накопленный рост (1,63)
<i>Земельные платежи</i>	[7]	(173 308)	арендная плата в 2022 году (94 635,8) * накопленный рост ИПЦ (1,51) + земельный налог в 2021 году (16 530,2) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,21)
<i>Расходы на страхование</i>	[8]	(30 312)	По договору страхования № 43912/919/500025/22 от 14.02.2022
<i>Налог на имущество</i>	[9]	(467 951)	налог на имущество (374 815 руб.*) * накопленный рост кадастровой стоимости ОКС (1,17)
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>[10]</b>	<b>2 493 621</b>	<b>[4] + [5]</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(64 112)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(40 409)	[2] * капитальный резерв (1%)
<b>Денежный поток</b>	<b>[13]</b>	<b>2 389 100</b>	<b>[10] + [11] + [12]</b>
Терминальная стоимость	[14]	18 377 695	[13] / ставка капитализации (13%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(91 888)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
<b>Итого, доход от продажи Объекта, руб.</b>		<b>18 285 807</b>	<b>[13] + [14]</b>

Источник: анализ Исполнителя  
\* С учетом налога на МОП



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

#### Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$R = r - g, \text{ где}$$

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

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

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



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

### Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Начало периода	1 июн 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	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26
Конец периода	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	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>																	
Потенциальный доход																	
по действующим договорам	684 851	2 100 208	2 101 578	2 177 825	2 202 023	2 226 221	2 227 673	2 327 767	2 327 767	2 353 346	2 354 881	2 447 004	2 474 193	2 501 382	2 503 013	2 593 824	2 622 644
по новым договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	34 781	109 809	113 048	112 523	115 762	119 079	121 160	121 364	123 242	126 523	128 480	127 527	130 474	133 473	135 056	133 600	136 596
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>719 632</b>	<b>2 210 017</b>	<b>2 214 626</b>	<b>2 290 348</b>	<b>2 317 784</b>	<b>2 345 300</b>	<b>2 348 832</b>	<b>2 449 131</b>	<b>2 451 008</b>	<b>2 479 870</b>	<b>2 483 362</b>	<b>2 574 531</b>	<b>2 604 667</b>	<b>2 634 854</b>	<b>2 638 069</b>	<b>2 727 424</b>	<b>2 759 241</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>																	
Потери от недозагрузки																	
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>719 632</b>	<b>2 210 017</b>	<b>2 214 626</b>	<b>2 290 348</b>	<b>2 317 784</b>	<b>2 345 300</b>	<b>2 348 832</b>	<b>2 449 131</b>	<b>2 451 008</b>	<b>2 479 870</b>	<b>2 483 362</b>	<b>2 574 531</b>	<b>2 604 667</b>	<b>2 634 854</b>	<b>2 638 069</b>	<b>2 727 424</b>	<b>2 759 241</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																	
Эксплуатационные расходы	(34 781)	(109 809)	(113 048)	(112 523)	(115 762)	(119 079)	(121 160)	(121 364)	(123 242)	(126 523)	(128 480)	(127 527)	(130 474)	(133 473)	(135 056)	(133 600)	(136 596)
Земельные платежи	(8 995)	(28 683)	(29 832)	(29 657)	(30 474)	(31 312)	(31 824)	(31 734)	(32 080)	(32 787)	(33 146)	(32 851)	(33 562)	(34 283)	(34 641)	(34 221)	(34 943)
Расходы на страхование	(2 486)	(7 625)	(7 625)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 521)	(7 521)	(7 604)	(7 604)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 459)	(7 542)
Налог на имущество	(1 124)	(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)	(93 704)	(93 704)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(47 387)</b>	<b>(239 820)</b>	<b>(244 209)</b>	<b>(243 343)</b>	<b>(247 482)</b>	<b>(251 719)</b>	<b>(254 312)</b>	<b>(254 323)</b>	<b>(256 546)</b>	<b>(260 618)</b>	<b>(262 934)</b>	<b>(261 541)</b>	<b>(265 281)</b>	<b>(269 085)</b>	<b>(271 026)</b>	<b>(268 984)</b>	<b>(272 785)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>672 245</b>	<b>1 970 197</b>	<b>1 970 417</b>	<b>2 047 005</b>	<b>2 070 303</b>	<b>2 093 581</b>	<b>2 094 521</b>	<b>2 194 808</b>	<b>2 194 462</b>	<b>2 219 252</b>	<b>2 220 428</b>	<b>2 312 990</b>	<b>2 339 386</b>	<b>2 365 770</b>	<b>2 367 044</b>	<b>2 458 440</b>	<b>2 486 456</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(2 263)	(7 022)	(7 022)	(7 022)	(7 089)	(7 157)	(7 225)	(7 294)	(7 386)	(7 478)	(7 572)	(7 667)	(7 758)	(7 850)	(7 943)	(8 037)	(8 127)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(2 263)</b>	<b>(7 022)</b>	<b>(7 022)</b>	<b>(7 022)</b>	<b>(7 089)</b>	<b>(7 157)</b>	<b>(7 225)</b>	<b>(7 294)</b>	<b>(7 386)</b>	<b>(7 478)</b>	<b>(7 572)</b>	<b>(7 667)</b>	<b>(7 758)</b>	<b>(7 850)</b>	<b>(7 943)</b>	<b>(8 037)</b>	<b>(8 127)</b>
<b>Терминальная стоимость</b>																	
Брокерская комиссия за продажу																	
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>																	
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>669 982</b>	<b>1 963 175</b>	<b>1 963 396</b>	<b>2 039 983</b>	<b>2 063 214</b>	<b>2 086 424</b>	<b>2 087 295</b>	<b>2 187 514</b>	<b>2 187 076</b>	<b>2 211 774</b>	<b>2 212 856</b>	<b>2 305 323</b>	<b>2 331 628</b>	<b>2 357 920</b>	<b>2 359 101</b>	<b>2 450 402</b>	<b>2 478 328</b>
Фактор дисконтирования	0,9932	0,9661	0,9267	0,8893	0,8535	0,8189	0,7854	0,7535	0,7231	0,6937	0,6654	0,6385	0,6129	0,5880	0,5640	0,5412	0,5194
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>665 443</b>	<b>1 896 715</b>	<b>1 819 471</b>	<b>1 814 073</b>	<b>1 761 010</b>	<b>1 708 491</b>	<b>1 639 413</b>	<b>1 648 344</b>	<b>1 581 437</b>	<b>1 534 339</b>	<b>1 472 407</b>	<b>1 471 965</b>	<b>1 428 941</b>	<b>1 386 363</b>	<b>1 330 419</b>	<b>1 326 082</b>	<b>1 287 304</b>
<b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., округленно</b>	<b>48 140 000</b>																

Источник: расчеты Исполнителя



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Начало периода	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	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30
Конец периода	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	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>																
Потенциальный доход																
по действующим договорам	2 651 465	2 653 194	2 749 453	2 780 003	2 810 552	2 812 385	2 938 752	2 938 752	2 971 046	2 972 983	3 089 286	3 123 611	3 157 937	3 159 996	3 274 643	3 311 028
по новым договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	139 643	141 207	139 591	142 628	145 713	147 246	146 679	148 124	151 228	152 718	151 283	154 471	157 708	159 262	157 335	160 650
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>2 791 108</b>	<b>2 794 401</b>	<b>2 889 045</b>	<b>2 922 631</b>	<b>2 956 265</b>	<b>2 959 632</b>	<b>3 085 431</b>	<b>3 086 876</b>	<b>3 122 273</b>	<b>3 125 701</b>	<b>3 240 569</b>	<b>3 278 083</b>	<b>3 315 644</b>	<b>3 319 258</b>	<b>3 431 978</b>	<b>3 471 678</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>																
Потери от недозагрузки																
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>2 791 108</b>	<b>2 794 401</b>	<b>2 889 045</b>	<b>2 922 631</b>	<b>2 956 265</b>	<b>2 959 632</b>	<b>3 085 431</b>	<b>3 086 876</b>	<b>3 122 273</b>	<b>3 125 701</b>	<b>3 240 569</b>	<b>3 278 083</b>	<b>3 315 644</b>	<b>3 319 258</b>	<b>3 431 978</b>	<b>3 471 678</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																
Эксплуатационные расходы	(139 643)	(141 207)	(139 591)	(142 628)	(145 713)	(147 246)	(146 679)	(148 124)	(151 228)	(152 718)	(151 283)	(154 471)	(157 708)	(159 262)	(157 335)	(160 650)
Земельные платежи	(35 676)	(36 029)	(35 573)	(36 304)	(37 045)	(37 391)	(37 207)	(37 533)	(38 278)	(38 615)	(38 212)	(38 976)	(39 752)	(40 102)	(39 577)	(40 371)
Расходы на страхование	(7 625)	(7 625)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 521)	(7 521)	(7 604)	(7 604)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 459)	(7 542)
Налог на имущество	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(93 704)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(276 648)</b>	<b>(278 564)</b>	<b>(276 327)</b>	<b>(280 177)</b>	<b>(284 086)</b>	<b>(285 966)</b>	<b>(303 546)</b>	<b>(305 317)</b>	<b>(309 248)</b>	<b>(311 075)</b>	<b>(309 092)</b>	<b>(313 128)</b>	<b>(317 223)</b>	<b>(319 127)</b>	<b>(316 509)</b>	<b>(320 701)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>2 514 460</b>	<b>2 515 837</b>	<b>2 612 717</b>	<b>2 642 453</b>	<b>2 672 179</b>	<b>2 673 666</b>	<b>2 781 885</b>	<b>2 781 559</b>	<b>2 813 025</b>	<b>2 814 626</b>	<b>2 931 477</b>	<b>2 964 955</b>	<b>2 998 422</b>	<b>3 000 131</b>	<b>3 115 469</b>	<b>3 150 977</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																
Фонд капитальных затрат	(8 218)	(8 310)	(8 403)	(8 492)	(8 581)	(8 672)	(8 763)	(8 849)	(8 936)	(9 024)	(9 113)	(9 203)	(9 294)	(9 385)	(9 478)	(9 571)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(8 218)</b>	<b>(8 310)</b>	<b>(8 403)</b>	<b>(8 492)</b>	<b>(8 581)</b>	<b>(8 672)</b>	<b>(8 763)</b>	<b>(8 849)</b>	<b>(8 936)</b>	<b>(9 024)</b>	<b>(9 113)</b>	<b>(9 203)</b>	<b>(9 294)</b>	<b>(9 385)</b>	<b>(9 478)</b>	<b>(9 571)</b>
<b>Терминальная стоимость</b>																
Брокерская комиссия за продажу																
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>																
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>2 506 242</b>	<b>2 507 526</b>	<b>2 604 314</b>	<b>2 633 962</b>	<b>2 663 597</b>	<b>2 664 994</b>	<b>2 773 122</b>	<b>2 772 710</b>	<b>2 804 089</b>	<b>2 805 602</b>	<b>2 922 363</b>	<b>2 955 752</b>	<b>2 989 128</b>	<b>2 990 745</b>	<b>3 105 991</b>	<b>3 141 406</b>
Фактор дисконтирования	0,4983	0,4780	0,4587	0,4402	0,4224	0,4051	0,3887	0,3730	0,3578	0,3432	0,3293	0,3161	0,3033	0,2909	0,2791	0,2679
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 248 930</b>	<b>1 198 546</b>	<b>1 194 520</b>	<b>1 159 576</b>	<b>1 124 996</b>	<b>1 079 624</b>	<b>1 077 800</b>	<b>1 034 105</b>	<b>1 003 331</b>	<b>962 882</b>	<b>962 436</b>	<b>934 319</b>	<b>906 493</b>	<b>869 948</b>	<b>866 972</b>	<b>841 625</b>

Источник: расчеты Исполнителя



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	34	35	36	37	38	39	40
Начало периода	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32
Конец периода	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>							
Потенциальный доход							
по действующим договорам	3 347 413	3 349 596	0	0	0	0	0
по новым договорам	0	0	972 195	992 683	1 013 480	1 023 467	1 019 524
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	164 016	165 632	0	0	0	0	0
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>3 511 429</b>	<b>3 515 228</b>	<b>972 195</b>	<b>992 683</b>	<b>1 013 480</b>	<b>1 023 467</b>	<b>1 019 524</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>							
Потери от недозагрузки			(48 610)	(49 634)	(50 674)	(51 173)	(50 976)
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>3 511 429</b>	<b>3 515 228</b>	<b>923 585</b>	<b>943 049</b>	<b>962 806</b>	<b>972 293</b>	<b>968 548</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>							
Эксплуатационные расходы	(164 016)	(165 632)	(163 628)	(167 076)	(170 577)	(172 257)	(171 594)
Земельные платежи	(41 175)	(41 540)	(41 728)	(42 559)	(43 402)	(43 782)	(43 565)
Расходы на страхование	(7 625)	(7 625)	(7 459)	(7 542)	(7 625)	(7 625)	(7 521)
Налог на имущество	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(112 139)	(131 536)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(324 954)</b>	<b>(326 935)</b>	<b>(324 953)</b>	<b>(329 316)</b>	<b>(333 742)</b>	<b>(335 802)</b>	<b>(354 216)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>3 186 474</b>	<b>3 188 293</b>	<b>598 632</b>	<b>613 733</b>	<b>629 064</b>	<b>636 491</b>	<b>614 332</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>							
Брокерская комиссия за сдачу в аренду		(309 092)		(16 028)	(16 028)	(16 028)	(16 028)
Фонд капитальных затрат	(9 666)	(9 761)	(9 857)	(9 954)	(10 052)	(10 151)	(10 251)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(9 666)</b>	<b>(318 853)</b>	<b>(9 857)</b>				
<b>Терминальная стоимость</b>				<b>18 377 695</b>			
Брокерская комиссия за продажу				(91 888)			
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>				<b>18 285 807</b>			
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>3 176 809</b>	<b>2 869 440</b>	<b>588 775</b>	<b>18 285 807</b>			
Фактор дисконтирования	0,2570	0,2465	0,2366	0,2318			
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>816 541</b>	<b>707 422</b>	<b>139 291</b>	<b>4 238 676</b>			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

# 48 140 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС





## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

#### 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 высокочассной 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 Приложение

### Расчет рыночной цены продажи торгового помещения

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/260393674/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/260393674/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266808934/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266808934/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/273419114/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/273419114/</a>
Телефон		+7 (912) 040-24-05	+7 (912) 662-47-73	+7 (982) 688-31-80
Цена предложения, руб./кв. м		150 184	130 332	184 049
Система налогообложения		НДС	НДС	НДС
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		130 660	113 389	160 123
Дата предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		130 660	113 389	160 123
Местоположение	ул. Радищева, д. 25 м. «Геологическая», 6 минут пешком	ул. Малышева д. 36 м. «Площадь 1905 года», 7 минут пешком	ул. Вайнера, д. 15а м. «Площадь 1905 года», 10 минут пешком	ул. Хохрякова, д. 74 м. «Геологическая», 6 минут пешком
Корректировка		0%	-5%	0%
Общая площадь, кв. м	293,1	163,0	422,0	146,7
Корректировка		-7%	5%	-9%
Доля помещений 1-го этажа, %	9,4%	100%	50%	100%
Доля помещений 2-го этажа, %	90,6%	0%	0%	0%
Доля помещений подвала, %		0%	50%	0%
Корректировка		-9%	3%	-9%
Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-16%	3%	-17%
Скорректированная цена		109 969	120 929	132 904
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		109 969	120 929	132 904
Вес		33%	33%	33%
<b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>119 900</b>		
<b>Стоимость Объекта (без учета обременения долгосрочным договором аренды), руб., с НДС</b>		<b>35 142 690</b>		
<b>В том числе справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, НДС не облагается*</b>		<b>1 180 000</b>		
<b>В том числе справедливая (рыночная) стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, НДС не облагается*</b>		<b>998 000</b>		
<b>Стоимость Объекта (без учета обременения долгосрочным договором аренды, руб., без НДС)</b>		<b>29 648 575</b>		

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 Приложение

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-15%. Значение корректировки для всех аналогов было определено на уровне -13% (ввиду неопределенности в российской экономике), что соответствует максимальному значению диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговой недвижимости и сходных типах объектов (стр. 413, активный рынок): 5-13%.

**Корректировка на дату сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2022 года, оценка проводится на 31 мая 2022 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

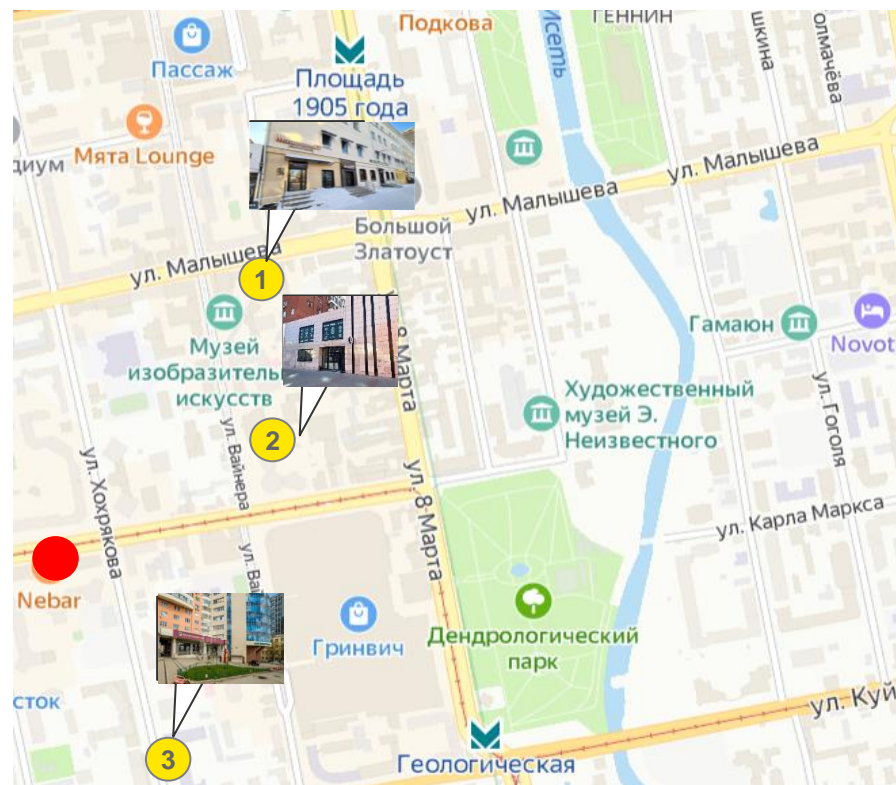
Аналоги 1 и 3 имеют схожее с Объектом оценки расположение и транспортную доступность, в связи с чем к их цене корректировка не применялась. Аналог 2 находится на главной пешеходной улице Екатеринбурга – ул. Вайнера, поэтому к его цене была применена понижающая корректировка в размере -5%.

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

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

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

### Расположение объектов-аналогов



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

#### Объект оценки

1. ул. Малышева, д. 36
2. ул. Вайнера, д. 15
3. ул. Хохрякова, д. 74



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

**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.

#### Коэффициенты цен продаж на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (к)
1 этаж	1
2 этаж	0,9
подвал	0,76

Источник: Справочник Лейфера, стр. 336

**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 высококлассной 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 18,0% (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 Приложение

### Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	июнь-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	0,00%	3,88%	5,11%	4,83%	4,55%	4,28%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	5 563	9 721	10 144	10 651	11 154	11 651	12 137	12 622	13 127
Доход по договору, руб./кв. м	17 551	31 738	33 652	35 661	37 776	40 012	42 376	44 877	47 528
Разница	11 988	22 016	23 508	25 010	26 622	28 362	30 239	32 255	34 400
Фактор дисконтирования	0,9537	0,8383	0,7117	0,6041	0,5130	0,4355	0,3698	0,3139	0,2665
Дисконтированная разница	11 433	18 456	16 732	15 109	13 656	12 353	11 181	10 124	9 168
Разница всего, руб./кв. м	118 211								
Площадь, кв. м	293,1								
<b>Корректировка, руб.</b>	<b>34 647 498</b>								

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
29 648 575	34 647 498	<b>64 296 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

**Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода**

# 64 296 000 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 Приложение

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

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

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

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

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



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

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

#### Критерий А: Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

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

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

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

#### Критерий В: Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

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

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

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

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



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

#### Согласование результатов

Подход	Стоимость Объекта, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	64 296 000	30%	53 000 000
Доходный	48 140 000	70%	

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

**53 000 000 (Пятьдесят три миллиона) рублей.**





## 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 Приложение

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 Приложение

**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		<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1758676894">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1758676894</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ekaterinburg-3403582227">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ekaterinburg-3403582227</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/272981976/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/272981976/</a>
Телефон		7 (902) 871-66-22	7 (958) 701-44-07	7 (912) 291-88-01
Кадастровый номер	66:41:0401033:16 66:41:0401033:18	66:41:0401008:813	66:41:303019:3	66:41:0303004:215
Цена, руб./сот, НДС не облагается		2 868 069	4 073 320	5 668 605
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-24,8%	-24,8%	-24,8%
Скорректированная цена		2 156 788	3 063 136	4 262 791
Дата предложения/сделки	Май 2022 года	Май 2022 года	Май 2022 года	Май 2022 года
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		2 156 788	3 063 136	4 262 791
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	ул. Попова, д. 1	ул. Репина	ул. Челюскинцев, д. 5, лит. 3
Корректировка		0%	30%	0%
Линия расположения	1 линия	2 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		13%	0%	0%
Общая площадь ЗУ 1, сот.	12,04			
Общая площадь ЗУ 2, сот.	10,08	5,23	9,82	3,44
Корректировка для ЗУ 1		-14%	-4%	-20%
Конфигурация для ЗУ 2		-11%	0%	-17%
Наличие коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Конфигурация	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы
Корректировка		0%	0%	0%
ВРИ	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения административно- торговых зданий	Общественно-деловая зона местного значения	Для размещения гаража
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка для ЗУ 1		-2%	25%	-20%
Совокупная корректировка для ЗУ2		1%	29%	-17%
Наличие строений		Нет	Нет	Да
Корректировка		0	0	-78 488
Скорректированная цена для ЗУ 1		2 104 503	3 823 428	3 427 893
Скорректированная цена для ЗУ 2		2 179 932	3 960 466	3 550 755
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи ЗУ 1, руб./сот, НДС не облагается	<b>3 092 400</b>			
Справедливая (рыночная) стоимость ЗУ 1, руб., НДС не облагается	<b>38 345 760</b>			
Доля в праве	<b>0,0308</b>			
<b>Справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:16, руб., НДС не облагается</b>	<b>1 180 000</b>			
Рыночная цена продажи ЗУ 2, руб./сот, НДС не облагается	<b>3 204 200</b>			
Справедливая (рыночная) стоимость ЗУ 2, руб., НДС не облагается	<b>32 298 336</b>			
Доля в праве	<b>0,0309</b>			
<b>Справедливая (рыночная) стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:18, руб., НДС не облагается</b>	<b>998 000</b>			

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 Приложение

**Корректировка на линию расположение.** Аналоги 2 и 3, как и оцениваемый участок, расположены на 1 линии, поэтому к нему корректировка не применялась. Аналог 1 расположен на 2 линии, внутри застройки и не просматривается с улицы, поэтому к нему была применена повышающая корректировка в размере 13%. Размер корректировки определен на основании диапазона коэффициентов отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии, представленного в справочник Лейфера, Земельные участки, часть 1 (стр. 221).

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

Размер корректировок также был определен согласно статистическим данным СтатРиэлт от 01.04.2022. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка для городов с населением более 1 млн человек):  $Y=0,689x^{(-0,17)}$

**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.

**Корректировка на наличие строений.** Корректировка на наличие строений (затраты на снос) была определена на основе расчетов команды проектного менеджмента компании ЕУ и составила 270 000 рублей для всего участка площадью 3,44 сотки.

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

# 1 180 000 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**

# 998 000 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 Приложение

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

Объект	Справедливая (рыночная) без НДС/НДС не облагается для участка, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	50 822 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 180 000
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).	998 000
<b>Итого</b>	<b>53 000 000</b>

**2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости****Текущая стоимость арендных платежей за земельные участки**

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет справедливой ...**  
3 Приложение

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	58 465,38
2	66:41:0401033:3	508	2931/94895	16	Договор № 4-210 от 30.04.1999, Соглашение о перераспределении долей от 17.12.2008, ДП № 1 от 23.07.2008, ДС №2 от 04.10.2010, ДС №3 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021	До 01.11.2015	19 040,67
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	10 943,23
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	3 068,52

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

Для определения текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали потенциальный рост арендной платы за земельный участок. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 18,0%.

**Расчет текущей стоимости арендных платежей**

Период	июнь-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Арендные платежи, руб.</b>									
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(34 278)	(58 465)	(58 465)	(58 465)	(58 465)	(58 465)	(58 465)	(58 465)	(58 465)
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(11 164)	(19 041)	(19 041)	(19 041)	(19 041)	(19 041)	(19 041)	(19 041)	(19 041)
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(6 416)	(10 943)	(10 943)	(10 943)	(10 943)	(10 943)	(10 943)	(10 943)	(10 943)
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(1 799)	(3 069)	(3 069)	(3 069)	(3 069)	(3 069)	(3 069)	(3 069)	(3 069)
Фактор дисконтирования	0,953	0,836	0,708	0,600	0,508	0,431	0,365	0,309	0,262
<b>Текущая стоимость арендных платежей, руб.</b>									
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	<b>(267 676)</b>								
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	<b>(87 175)</b>								
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	<b>(50 102)</b>								
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	<b>(14 049)</b>								

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

# 3

## Приложение

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	64
Обзор рынка торговой недвижимости	66
Перечень использованных материалов	68
Сведения об Оценщике	71
Копии интернет - страниц	73
Копии документов Заказчика	83



## 3 Приложение

### Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

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 в первом полугодии 2022 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

#### Прогноз ИПЦ России по состоянию на конец мая 2022 года

ИПЦ России, г/г, %	2022	2023	2024	2025
EIU	21,0%	8,9%	4,7%	4,2%
Oxford Economics	20,6%	5,3%	7,1%	7,7%
ЦБ РФ	20,5%	6,0%	4,0%	
МЭР	17,5%	6,1%	4,0%	4,0%
HSE	20,1%	7,6%	5,0%	4,2%
ЦМАКП	18,5%	8,2%	5,1%	4,6%
VEB	18,7%	8,0%	5,0%	
МВФ	24,0%	12,0%	6,0%	4,0%
<b>Среднее значение</b>	<b>20,1%</b>	<b>7,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,8%</b>

Источник: Economist Intelligence Unit, Oxford Economics, ЦБ РФ, Министерство экономического развития РФ, ВШЭ, Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Государственная корпорация развития (ВЭБ.РФ), Международный валютный фонд

#### Экономическая ситуация

По данным Росстата, по предварительной оценке, индекс физического объема ВВП в 1 квартале 2022 года относительно соответствующего периода 2021 года составил 103,5%.

По данным Росстата, по итогам первого квартала текущего года рост показали следующие отрасли: пассажирооборот (18,1%), добыча полезных ископаемых (8,5%), обрабатывающие производства (5,1%), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (4,9%), строительство (4,5%), грузооборот (4,1%), оптовый товарооборот (3,6%), розничный товарооборот (3,5%) и сельское хозяйство (1,9%).

Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ, в 2022 году ожидается снижение ВВП на 7,8%, в 2023 – на 0,7%. В 2024 и 2025 ожидается основной восстановительный рост – ВВП вырастет на 3,2% и 2,6%, соответственно.

26 мая 2022 года Банк России понизил ключевую ставку до 11% годовых. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году. Между тем в соответствии с консенсус прогнозом в 2025 г. ожидается инфляция около 4,8% и дальнейшее ее снижение.





## 3 Приложение

### Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

##### *Денежная масса:*

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 мая 2022 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 3,4% (за аналогичный период 2021 года данный показатель составил 0,9%).

##### *Инфляция:*

По данным Минэкономразвития, по состоянию на 27 мая 2022 года, инфляция составила 17,35% г/г (11,82% с начала года).

Продолжается снижение продовольственных цен (-0,15%) за счет ускорения дефляции на плодоовощную продукцию. Цены на непродовольственные товары росли умеренными темпами, при этом снижение цен на автомобильный бензин продолжается двенадцатую неделю подряд.

##### *Уровень безработицы:*

По данным Минэкономразвития, по состоянию на апрель 2022 года, безработица составила 4,0%. Общая численность безработных составила 3,0 млн человек.

##### *Индекс промышленного производства:*

По данным Росстата, индекс промышленного производства в мае 2021 года составил 98,4% к соответствующему месяцу предыдущего года. Таким образом, за январь-апрель 2022 года индекс промышленного производства составил 103,9%, к соответствующему периоду предыдущего года.

##### *Цены на нефть:*

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-мае 2022 года сложилась в размере \$83,48 за баррель, в январе-мае 2021 года - \$61,62 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в мае 2022 года сложилась в размере \$78,81 за баррель, увеличившись по сравнению с маем прошлого года в 1,2 раза (\$66,63 за баррель).

Учитывая высокую неопределенность на рынках, вызванную Событиями, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбург могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

Дальнейшее развитие Событий может оказать влияние как на рассматриваемый рынок недвижимости в целом, так и на стоимость Объекта оценки в частности.

## 3 Приложение

### Обзор рынка торговой недвижимости

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

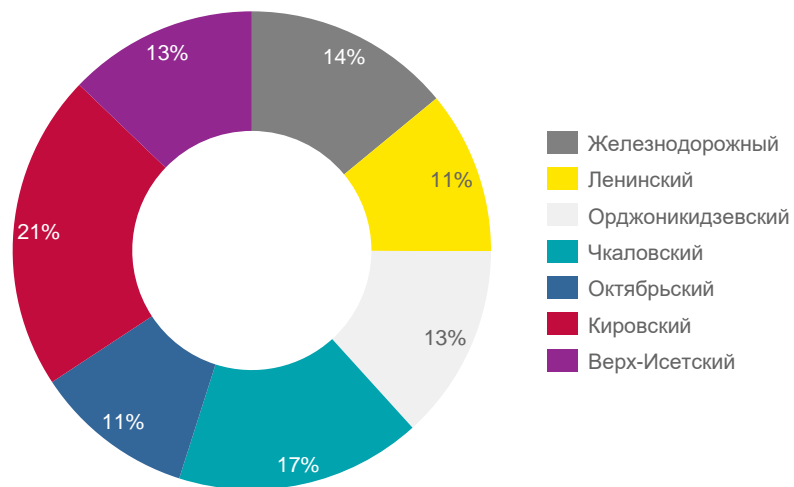
#### Предложение

По данным ЦИАН, по состоянию на май 2022 года в Екатеринбурге в сегменте торговой недвижимости к продаже предлагается порядка 499 объектов, на долю помещений формата стрит ретейл приходится порядка 258 объектов. Большинство предложений расположено в Кировском районе – 21%. В Ленинском районе, где расположен объект оценки, приходится около 11% всех предложений.

К аренде предлагается более 723 объектов, на долю помещений формата стрит ретейл приходится порядка 440 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.

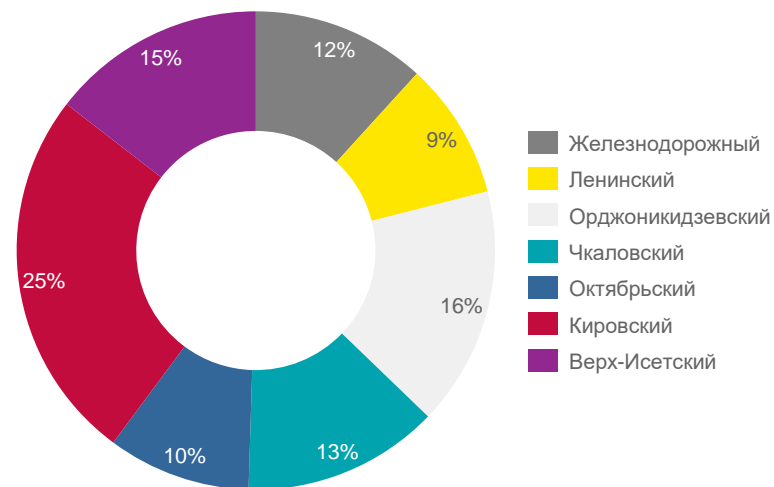
В сегменте продажи/аренды торговых помещений преобладают помещения площадью менее 100 кв. м, доля которых составляет 43% и 43% соответственно. Минимальная доля предложений аренды и продажи приходится на помещения более 500 кв. м – 10% и 15% соответственно.

#### Распределение предложения на рынке купли-продажи торговых помещений по районам на май 2022 г.



Источник: Анализ ЕУ, ЦИАН

#### Распределение предложения на рынке аренды торговых помещений по районам на май 2022 г.



Источник: Анализ ЕУ, ЦИАН



## 3 Приложение

### Обзор рынка торговой недвижимости

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

#### Цены продажи

Цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. По данным «Циан», на май 2022 года цены на торговую недвижимость в Екатеринбурге находятся в диапазоне от 20 тыс. руб./кв.м до 533 тыс. руб./кв.м (с НДС).

При этом цены продаж на торговые помещения формата «street-retail» составляют от 25 тыс. руб./кв.м до 270 тыс. руб./кв.м, со средней ценой лота 12 млн рублей.

Динамика цен предложений на торговые помещения в Екатеринбурге за период 3 кв. 2021 г. по 2 кв. 2022 г. представлены на графике ниже.

#### Ставки аренды

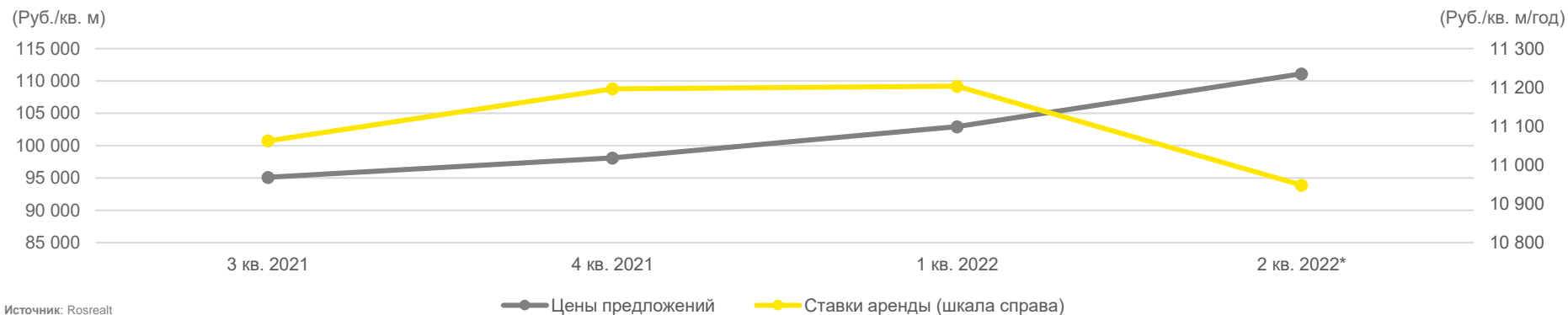
По данным «Циан», запрашиваемые ставки аренды на торговые помещения в Екатеринбурге варьируются от 2 640 руб./кв.м до 52 428 руб./кв.м в год (с НДС).

Ставки аренды на торговые помещения формата street-retail составляют от 6,5 тыс. руб./кв.м до 30 тыс. руб./кв.м, со средней ставкой аренды 10 800 руб. кв/м в год (с НДС). При этом в Ленинском районе средняя ставка аренды составляет 12 000 руб. кв./м в год (с НДС).

Динамика ставок аренды на торговые помещения в Екатеринбурге за период 3 кв. 2021 г. по 2 кв. 2022 г. представлены на графике ниже.

По оценке Colliers, на конец 2021 года Екатеринбург занимает первое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями. По данным Knight Frank, по итогам 2021 года обеспеченность Екатеринбурга торговыми площадями составила 684 кв.м на 1000 жителей.

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



Источник: Rosrealt  
\*За апрель-май 2022 г.

Учитывая высокую неопределенность на рынках, вызванную Событиями, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбург могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

Дальнейшее развитие Событий может оказать влияние как на рассматриваемый рынок недвижимости в целом, так и на стоимость Объекта оценки в частности.



### 3 Приложение

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

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, 25а.pdf	14/05/18	961 688			



### 3 Приложение

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
 1 Методология оценки  
 2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт
5Арендная плата Радищева2022.docx	11/05/2022	24 855
Договор страхования с приложением (Радищева, 25).pdf	11/05/2022	1 680 785
1КоммунальныеРадищева.xls x	11/05/2022	80 668
2Платежи.xls	11/05/2022	37 888
4Феста.xls	11/05/2022	42 496
Екатеринбург, Радищева 25 (помещение).pdf	11/05/2022	6 441 658
Екатеринбург, Радищева 25А (земля).pdf	11/05/2022	6 370 776
Екатеринбург, Радищева 25-б (земля).pdf	11/05/2022	3 595 393
2095 Профессиональный.docx.pdf	12/9//021	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 Приложение

### Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

#### Учебно-методическая литература

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

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

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

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

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

[www.avito.ru](http://www.avito.ru)

[www.cian.ru](http://www.cian.ru)

[www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)

[www.restate.ru](http://www.restate.ru)

[www.rway.ru](http://www.rway.ru)

[www.spark-interfax.ru](http://www.spark-interfax.ru)

[www.nikoliersdom.ru](http://www.nikoliersdom.ru)

[www.ricci.ru](http://www.ricci.ru)

[www.jll.ru](http://www.jll.ru)



### 3 Приложение

## Сведения об Оценщике

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**





## 3 Приложение

### Сведения об Оценщике

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

ИНГОССТРАХ



#### ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-078402/21

«15 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. Патницкая, 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 в 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 «Эксперт энд Янг – оценка и консультационные услуги», 115035, Москва, Сидовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).  
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считает надлежащим исполнением свою обязанность 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 несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	oiga.ar.khangebstaeva@yuliy.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(985)776-40-29	+7(495)9473-92-03

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь:

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



С.Ю. Архангельский



## 3 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

### 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 (В), 163 м<sup>2</sup>**

в торгово-офисном комплексе «на ул. Малышева 36»

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

Площадь 1905 года - 7 мин. пешком



163 м <sup>2</sup>	1 из 4	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

24 480 000 ₽

+7 912 211-58-86



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Новосёл-Коммерц**  
Документы проверены

Объект 136139. Предлагаю Вашему вниманию помещение в самом центре Екатеринбурга. Высочайший пешеходный и автомобильный трафик. Остановки общественного транспорта. Сосредоточение деловой и развлекательной активности города. Помещение, общей площадью 163,2 кв.м. расположено на первом этаже со своей входной группой и служебным входом для разгрузки/погрузки товара. В помещении смонтирована приточно-вытяжная вентиляция. Электрическая мощность 50 кВт. В данный момент помещение занимает надежный и стабильный арендатор ресторан "Мару". Отличная возможность для инвестиций и получения постоянной прибыли. Буду рад ответить на все Ваши вопросы звоните.

## 3 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

### Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266808934/>

#### Свободное назначение, 412 м<sup>2</sup>

в многофункциональном комплексе «на ул. Вайнера, 15А»

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Вайнера, 15А

Площадь 1905 года · 6 мин. пешком    Геологическая · 9 мин. пешком



412 м<sup>2</sup>

Площадь

1 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

55 000 000 ₽ ↑

Включены НДС

+7 982 700-43-88



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
9068100102@bk.ru

Редкое предложение! Универсальное помещение (411 кв.м.) на улице Вайнера!  
С АРЕНДАТОРОМ! Договор аренды на 10 лет! Надежный арендатор.  
Окупаемость - 8,5 лет!

Помещение расположено на первом этаже и частично в цоколе.  
Имеет 2 входные группы: центральный вход с пешеходной аллеи на ул. Вайнера и зона погрузки с обратной стороны здания.  
Своя парковка, звезд с ул. 8 марта.

Вайнера самая посещаемая улица жителями и туристами города. Пешеходный трафик составляет от 1500 до 3000 человек в час.  
Удачное место для ведения бизнеса, ТРАФИК - самый простой способ привлечения клиентов!

Звоните, отвечу на все вопросы!

## 3 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

### Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/273419114/>

### Свободное назначение (В), 146,7 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Кристалл»

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

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



146,7 м<sup>2</sup>

Площадь

1 из 20

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

27 000 000 ₽

Включены НДС

+7 982 688-31-80



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Добродел

Универсальное помещение в здании общей площадью 146,7 кв.м.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено вблизи перекрестка Куйбышева-Хохрякова - первая линия;
- Помещение расположено на 1 этаже, отдельный вход со стороны ул. Куйбышева. Своя входная группа;
- Функциональная планировка: при входе большой просторный зал без перегородок, два отдельных кабинета, еще два кабинета с окнами в зал под сейфовыми дверями, сейфовая комната (оборудовано под банк - хранилище, кассы); есть возможность монтажа внутренних перегородок (конструкции в наличии).
- Потолки 3 метра - армстронг;
- Система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация;
- Отличная транспортная доступность, высокий пешеходный трафик, круглосуточный доступ, свое ТСЖ.
- Помещение универсальное: подходит под банк, аптеку, магазин, выставочный зал, офис любой компании, медицинский центр, салон красоты, общепит.

## 3 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

### Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

#### Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/271578896/>

**Торговая площадь, 178,8 м<sup>2</sup>**

в офисном центре «Дом советов»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, ул. Малышева, 28

Площадь 1905 года - 8 мин. пешком



178,8 м <sup>2</sup>	1 из 7	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Вентиляция приточно-вытяжная, кондиционирование, видео наблюдение, пожарная сигнализация, отопление центральное, водоснабжение центральное, 2 отдельных входа.  
Помещение сдается на длительный срок, звоните по всем вопросам  
ID объекта в нашей базе: 1987

209 000 ₽/мес.

+7 982 751-03-19



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Столица**

Документы проверены



РИЕЛТОР

Семён Михайлович

## 3 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### Аналог 2

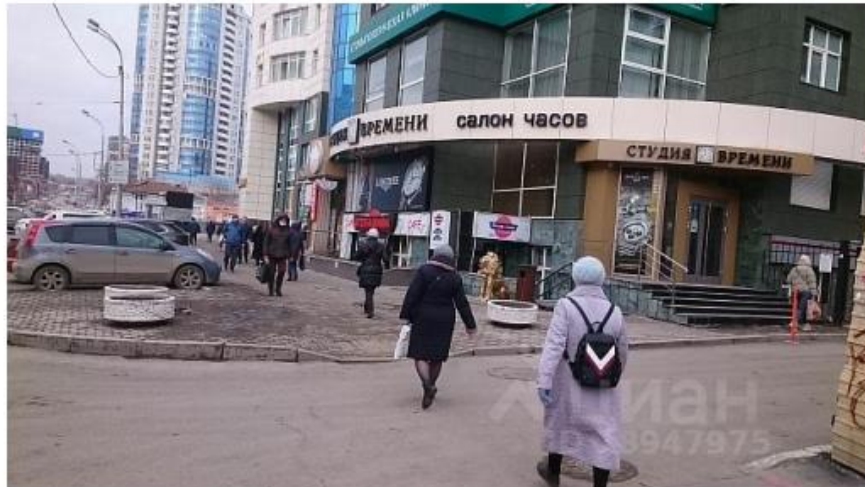
<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/254745897/>

### Торговая площадь, 245,6 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Радищева, 10

Динамо - 3 мин. на транспорте    Геологическая - 9 мин. пешком

Площадь 1905 года - 9 мин. пешком



**245,6 м<sup>2</sup>**    **1 из 18**    **Свободно**  
Площадь    Этаж    Помещение

**196 480 ₽/мес.** ↓

УСН; без комиссии

**+7 912 602-67-70**



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ID 18947975**

Документы проверены

Сдается в аренду помещение под кафе. Цокольный этаж, площадь 245,6 кв.м. Помещение проектировалось и используется под общепит, имеет все соответствующие технические возможности. Центр города, высокий пешеходный и автомобильный трафик, наличие большого количества офисных центров позволяет сохранять высокую посещаемость. Арендная плата составляет 250 000 руб./месяц, коммунальные платежи в арендную плату не включены.



## 3 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

### Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/273922959/>

### Торговая площадь, 229,8 м<sup>2</sup>

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

Площадь 1905 года



229,8 м <sup>2</sup>	1 из 5	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

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

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

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

229 800 ₺/мес.

+7 912 613-30-91



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Золотая рыбка**  
**Екатеринбург**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Максим Семакин**



### 3 Приложение

## Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### Аналог 4

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/273617839/>

### Торговая площадь (В), 253,4 м<sup>2</sup>

в деловом центре «Кольцо Екатерины»

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Радищева, 12

Геологическая Площадь 1905 года - 11 мин. пешком



253,4 м <sup>2</sup>	-1 из 18	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Сдам отличное помещение расположено в цокольном этаже на пешеходной зоне ул.Вайнера Прекрасно подойдет под общепит, бар, паб или другие ваши нужды. Есть возможность сделать летнее кафе.

Вытяжка, можно ставить мангал.  
Очень интенсивный пешеходный трафик.

Два входа. Зона разгрузки. Рядом ТЦ "Гринвич".

УПРАВЛЕНИЕ

200 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 912 613-30-91



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Золотая рыбка  
Екатеринбург

Документы проверены



РИЕЛТОР

Максим Семакин



## 3 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

### Расчет рыночной цены продажи земельного участка Аналог 1

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1758676894](https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1758676894)

#### Участок 5 сот. (промназначения)

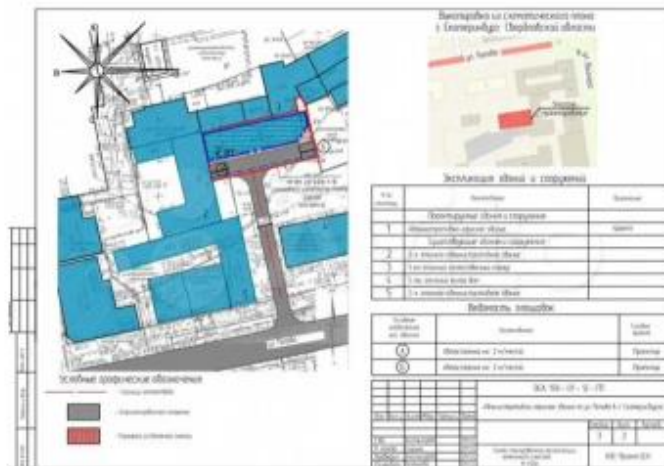
**15 000 000 ₽**

3 000 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 мая в 11:50



Показать телефон  
в 343 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Real Capital

Агентство

На Авито с февраля 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Отдел продаж

№ 1758676894, 2277



**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 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

### Аналог 2

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

**40 000 000 Р**



#### Земли промназначения, 11 соток

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

М Геологическая 3.4 км

В избранное

Получать похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

[Показать номер](#)

#### Земли промназначения, 11 соток

Продам земельный участок 1100 кв м почти в центре города перекресток РЕПИНА-ЗАВОДСКАЯ с хорошим назначением земли Ц-2 разрешено почти всё ))

Планируется на этом месте строится высотки кто занимается строительством домов очень интересно предложения!!!

Все инженерные сети рядом !!!

**Тип:** Участок

**Расстояние от центра:** 0 км, Ново-Московский тракт

**Площадь:** 11 соток

**Цена:** 40 000 000 Р

**Цена за сотку:** 3 636 364 Р

**Тип объекта:** Промземли

**Дата публикации объявления:** 9/4/2021

## 3 Приложение

### Копии интернет - страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

### Аналог 3

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

#### Коммерческая земля, 3,5 сот.

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



3.5 сот.      Участок поселений  
Площадь      Категория

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

19 500 000 ₽

+7 982 701-69-05



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Ярмарка**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Роман Николаевич**



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

#### 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 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59735980			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/648/2012-206 29.01.2013 Управление Росреестра по Свердловской области		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25		
Площадь, м2:	293,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	18058600.9761		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401033:1111		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	МП Сертификат: 99767757135744865515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

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
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59735980			
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭО	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 9976775713574488515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

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 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59737884			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66:41:0401033:016		
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А		
Площадь, м2:	1240 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	19591479.2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгово-общественного назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	МП Сертификат: 997677571357448683515711381783445926050 Выдатель: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

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
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59737884			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сафронова Елена Вадимовна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 33860/952200 66:41:0401033:16-66/001/2019-25 06.06.2019 16:55:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвест", ИНН: 6623081626
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 26140/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-19 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Общество с ограниченной ответственностью "ХОРС", ИНН: 3123097887
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 28950/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-18 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 29310/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 12.12.2017 20:14:59
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	
		Сертификат: 997677571357410005315711381783445926050	
		Выдано: Росреестр	



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

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 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59761782			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:18		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66:01/01:0000:822; 66:41:0401033:018		
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б		
Площадь, м2:	1008 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	16154460		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы фамилия
-------------------------------	---	------------------



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

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
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59761782			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66-01/917/2007-270 25.04.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении 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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	МП Сертификат: 997677571357-00000515711301783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



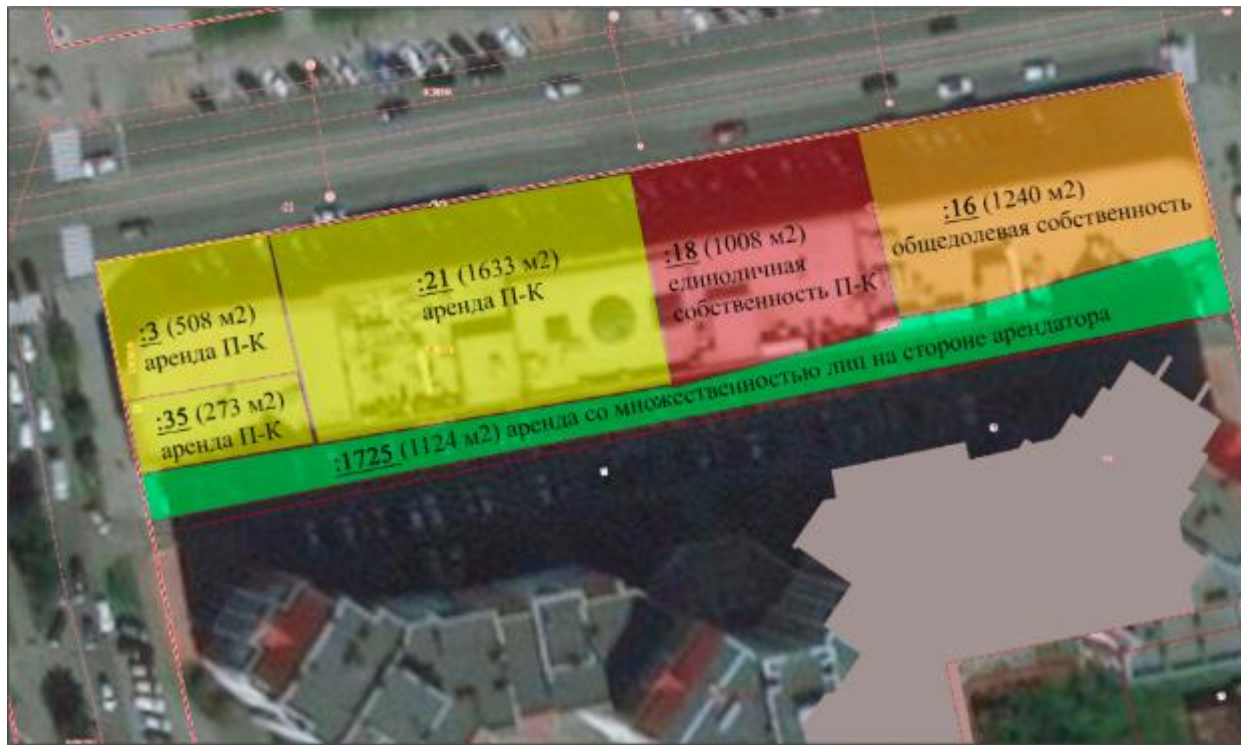


### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**





## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**



Негосударственный пенсионный фонд  
**Профессиональный**

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

ОГРН 114779010325  
ИНН/КПП 7701109900/770101001  
к/с: 40701810895000001960  
Банк ГПБ (АО), г. Москва  
к/с: 30101810200000000823  
БИК 044525823

исх. № ИСХ2021051710  
от 17.05.2021

**Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области**

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

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

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

#### **Приложение:**

**Соглашение о перераспределении долей по договору аренды.**

Настоящим 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 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

#### 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	Саванесев 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





### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

#### 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



НПФ «Профессиональный» (АО)

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



/Ю.А. Зверев /



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### 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 6671204010/667101001Адрес: 620014, Свердловская область,  
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127ОГРН 1147799010325,  
ИНН/КПП 7701109908/770101001Адрес: 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. 127ОГРН 1147799010325,  
ИНН/КПП 7701109908/770101001  
Адрес: 101000, г. Москва,  
ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



ООО «Проект-инвестмент»  
630005, г. Екатеринбург, ул. Кургинев, д. 48, кв. 127  
ИНН: 4070201830; ОГРН: 504007749  
а/о: ООО «Б.С.Р.», г. Екатеринбург  
ИНН: 4012140800; ОГРН: 5012140800000000000

БИК: 040577005  
О/КН: 1689671005128  
ИНН: 5072204019  
К/СЧ: 087161031

Иск. № ГР/КОМ22-12 от 11.05.2021 г.

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

Претензу  
ИПФ «Профессионалы» (АО)  
Зверев Юрия Александровичу

Уважаемый Юрий Александрович!

Обладание информацией по земельным участкам под зданием, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радина, 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 – 1635 м2);
- 66:41:0401033:35 (площадь – 273 м2);
- 66:41:0401033:16 (площадь – 1240 м2);
- 66:41:0401033:18 (площадь – 1068 м2)

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

С 01.01.2021 г. схема платежей – расходы за земельные участки все собственники помещений в здании на Радина, д. 25 вступают самостоятельно, на основании описанных договоров. Счета на 2021 г. подготовила ООО «Управляющая компания «Югос» уже с учетом указанных видов помещений.

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

- 66:41:0401033:3 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:21 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:35 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:16 – общая долевая собственность;
- 66:41:0401033:18 – выкуп (в долях, пропорционально площади). Выкупная стоимость Вадеев 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-инвестмент», а также подписать договор купли-продажи земельного участка 18.

Соблюдая, что контактное лицо со стороны ООО «Проект-инвестмент» по вопросу подготовки документов по земельным участкам – Клавдия Ирина Александровна, тел. 8 (343) 215 68 19, факс: 8 967 634 38 47, e-mail: [Klavdiya.I.A.@bentec-ru.ru](mailto:Klavdiya.I.A.@bentec-ru.ru)

Приложения:

- Приложение 1. Схема земельных участков под зданием.
- Приложение 2. Расчет платежей за земельные участки:
  - земельные участки 3, 21, 35 – аренда со множественностью лиц на стороне Арендатора;
  - земельный участок 18 – купля-продажа доли в праве.
- Приложение 3. Формы заявлений и описаний 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.



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

<b>ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</b>	
г. Екатеринбург	«10» 02 2017
<p>Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зюбера Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Фест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Минировой 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>	
<b>1. Предмет Договора</b>	
<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. Радникова, 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. Радникова, 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. Арендуемая 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 «Арендуемая площадь». Арендуемая площадь, переданная в аренду Помещения, измеренная вышеуказанным способом, равна 311, 2 кв.м.</p>	
<b>2. Права и обязанности Сторон</b>	
<p><b>2.1. Права и обязанности Арендодателя:</b></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>	

1

<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 претендовать в какой-либо форме разрешенному исполнению 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 и/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><b>2.2. Права и обязанности Арендатора:</b></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 заключить 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 документацией, определением судьбы этих изменений после вклада Арендатора, а также обязательного согласования (получения разрешений) в соответствующих органах и организациях.</p> <p>Производные 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>
--	--

2



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

<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 утверждению Арендодателем эскизов.</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;"><b>3. Платежи и расчёты по Договору</b></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 <b>450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей в месяц</b>.</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"> <li>1) изменение размера арендной платы, предусмотренной п. 3.2. настоящего Договора;</li> <li>2) прекращения действия настоящего Договора либо его расторжения;</li> <li>3) в течение 1 (Одного) месяца по истечении календарного года;</li> <li>4) в иных случаях, в том числе по требованию одной из Сторон.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>4. Периоды приема-передачи Помещения</b></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 оно им получило, с учётом нормального износа.</p> <p style="text-align: center;"><b>5. Ответственность Сторон, форс-мажор</b></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 Арендодатель 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 непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, индустриальное или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчёт при заключении настоящего Договора.</p> <p>5.5. Освобождение от ответственности действует только в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 5.4. настоящего Договора.</p> <p>5.6. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Стороны должны немедленно поставить другую Сторону в известность об этом в письменном виде. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие её от ответственности.</p> <p>5.7. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо</p>	4
---	---





### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

<p>должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора или передаче Помещения в аренду.</p> <p><b>6. Вступление Договора в силу. Срок действия Договора.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>7. Изменение и досрочное расторжение Договора.</b></p> <p>7.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон.</p> <p>7.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.</p> <p>7.3. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) существенно нарушил настоящий Договор;</li> <li>2) пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями условий настоящего Договора или назначения Помещения;</li> <li>3) существенно ухудшает Помещение (Здание в целом);</li> <li>4) более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату;</li> <li>5) признан судом несостоятельным (банкротом).</li> </ol> <p>При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.</p> <p>7.4. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения;</li> <li>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;</li> <li>3) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.</li> </ol> <p><b>8. Разрешение споров</b></p> <p>8.1. Все споры и разногласия между Арендатором и Арендодателем, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются путём переговоров.</p> <p>Сторона, которой направлено надлежащим образом оформленное обращение, обязана ответить на него в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения.</p> <p>8.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путём переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Свердловской области.</p>	5
---	---

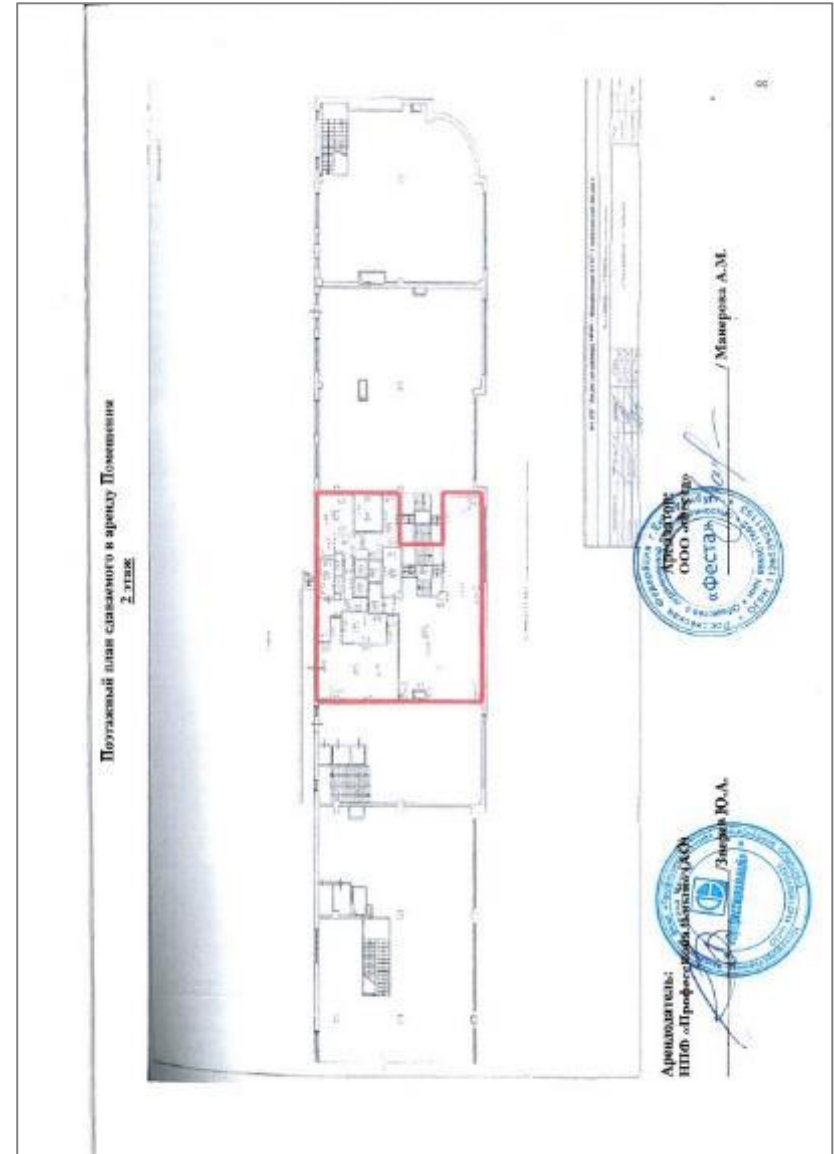
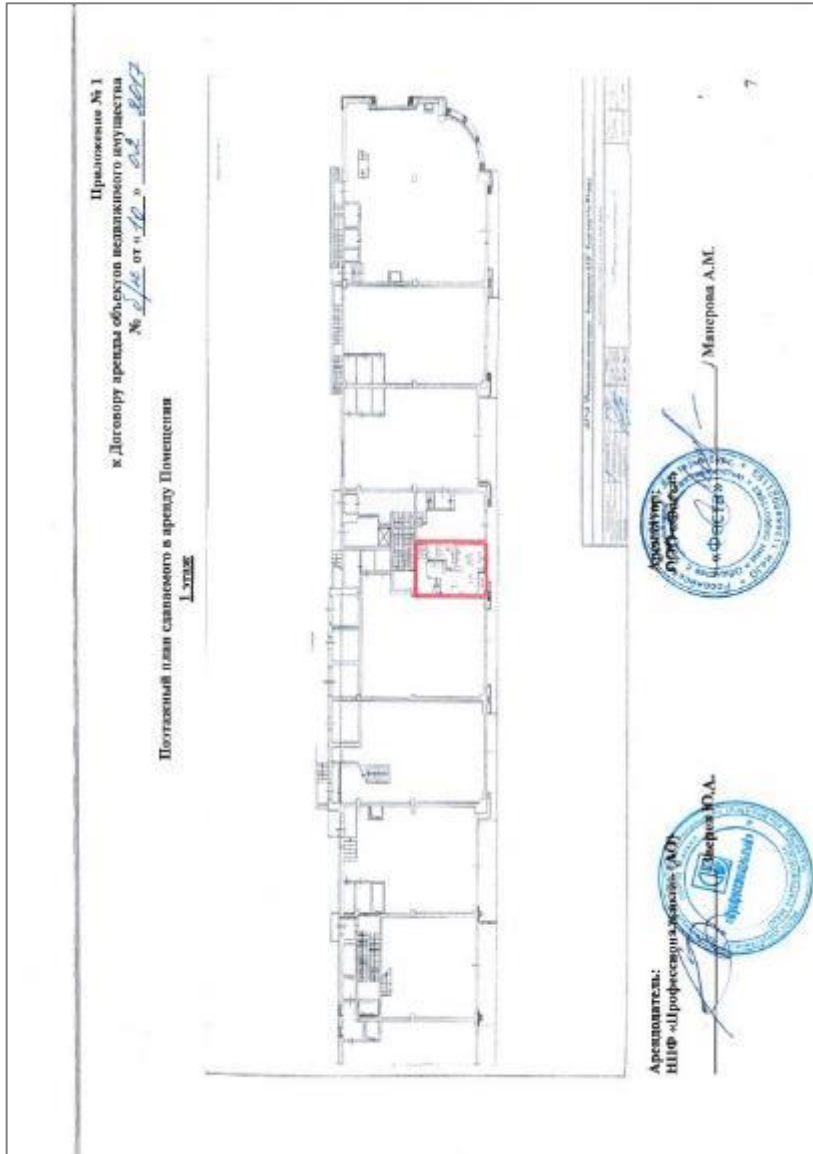
<p style="text-align: center;"><b>9. Особые условия</b></p> <p>9.1. Произведённые Арендатором отдельные улучшения арендуемого Помещения являются его собственностью.</p> <p>9.2. Произведённые Арендатором улучшения, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, ремонту не подлежат.</p> <p>Стоимость произведённых Арендатором улучшений, неотделимых без вреда для имущества Арендодателя, возмещению не подлежат.</p> <p style="text-align: center;"><b>10. Прочие условия</b></p> <p>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.</p> <p>10.2. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, а равно для их соответствующих и допустимых правопреемников.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Подписный или сдаваемый в аренду Помещения - Приложение №1;</li> <li>- Акт приёма-передачи Помещения - Приложение №2.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>II. Реквизиты Сторон:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;"><b>Арендодатель</b> <b>ИПФ «Профессиональ» (АО)</b></p> <p>105062, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11 ОГРН 1147799610325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 р/с 40701810108000000070 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 3010181020000000823 БИК 044525823</p> <p>Ф.И.О.: Зверев Ю.А. Должность: Президент</p>  </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;"><b>Арендатор</b> <b>ООО «Феста»</b></p> <p>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</p> <p>Ф.И.О.: Манерин А.М. Должность: Уполномоченный ИД «Феста»</p>  </td> </tr> </table>	<p style="text-align: center;"><b>Арендодатель</b> <b>ИПФ «Профессиональ» (АО)</b></p> <p>105062, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11 ОГРН 1147799610325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 р/с 40701810108000000070 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 3010181020000000823 БИК 044525823</p> <p>Ф.И.О.: Зверев Ю.А. Должность: Президент</p> 	<p style="text-align: center;"><b>Арендатор</b> <b>ООО «Феста»</b></p> <p>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</p> <p>Ф.И.О.: Манерин А.М. Должность: Уполномоченный ИД «Феста»</p> 	6
<p style="text-align: center;"><b>Арендодатель</b> <b>ИПФ «Профессиональ» (АО)</b></p> <p>105062, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11 ОГРН 1147799610325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 р/с 40701810108000000070 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 3010181020000000823 БИК 044525823</p> <p>Ф.И.О.: Зверев Ю.А. Должность: Президент</p> 	<p style="text-align: center;"><b>Арендатор</b> <b>ООО «Феста»</b></p> <p>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</p> <p>Ф.И.О.: Манерин А.М. Должность: Уполномоченный ИД «Феста»</p> 		



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

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





### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

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

**Приложение № 2**  
к Договору аренды объектов недвижимого имущества  
№ 51/А от «11» 02 2017

**Акт приема-передачи Помещения**

г. Екатеринбург 10 02 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» 02 2017 (далее - «Акт приема-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № 51/А от «11» 02 2017 Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемое «Помещение»:

Адрес Помещения, номера по поэтажному плану, этаж Помещения	Назначение Помещения	Общая площадь Помещения, кв.м.
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, № 107, этаж 1	Нежилое	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 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.

<b>Арендодатель</b> 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	<b>Арендатор</b> 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  
Помещение государственного имущества

Договора аренды 11 02 2017

Дата документа: 10 02 2017  
Учредитель: 66-01/000133-03-16/00/2017-32  
Исполнитель: Трашкникова Н.С.

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

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
9 (печатка) лист (вкл. об.)



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

#### 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

### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### 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.

### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### 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 Манерова 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-IV 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 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 1/P25

г. Екатеринбург

«10» 06 2022

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 «Помещение», 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 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### 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 40701810895000001960  
«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 П.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				
<b>Итого:</b>				

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

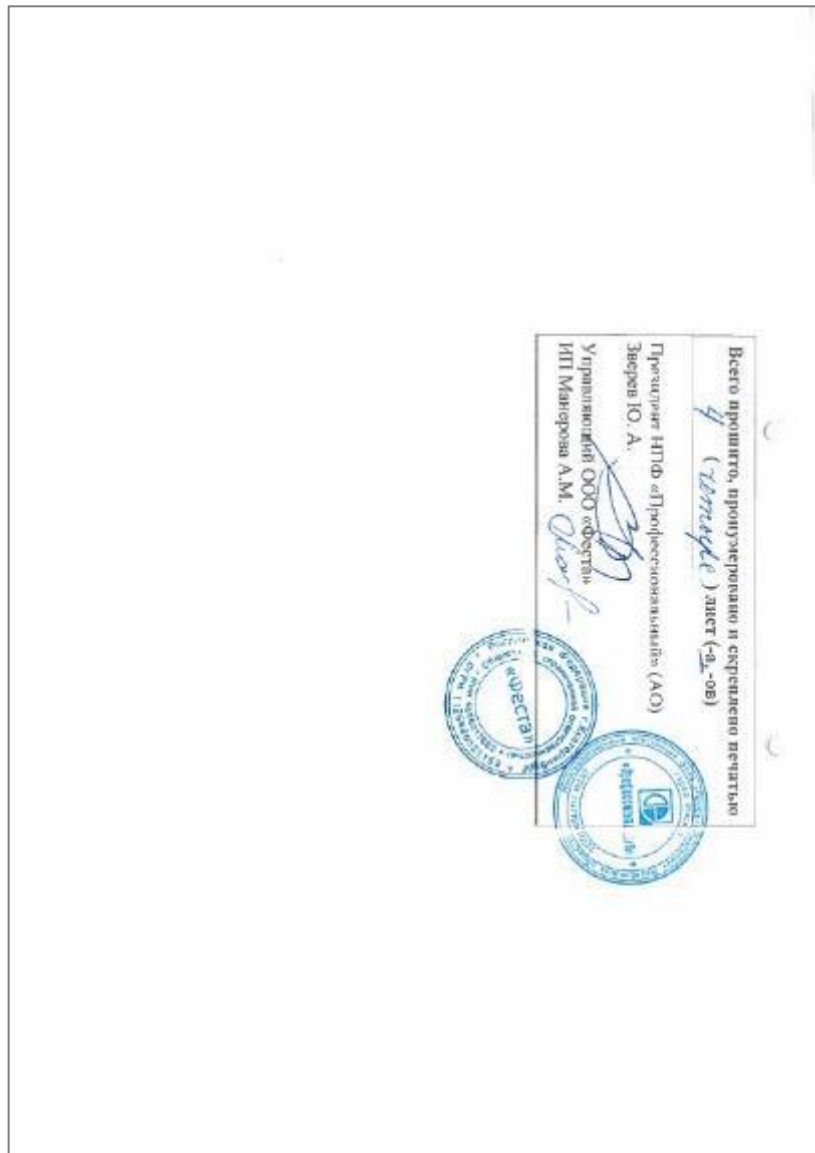




### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



О рассмотрении обращения

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

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

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

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

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

Директор департамента  
земельных отношений

Н.Е. Дмитриева

Ирина Константиновна Черных  
(343) 312-06-40 (доб. 510)

Вход. № ВХ202003101  
18 МАР 2020



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

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
	<b>Всего затрат на 2021 год</b>	<b>242 962</b>	<b>2 915 540</b>	

ОБЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ с разбивкой по доле

	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 МСХП	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	336,60	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
	<b>9 489,50</b>	<b>8 793,40</b>	<b>2 915 539,50</b>	<b>242 961,63</b>

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
	<b>242 961,63</b>	<b>2 915 539,50</b>



# 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

**Смета за период январь - декабрь 2022 г.**

№ п/п	наименование работ, разделов, инженерной системы	в месяц	в год	Описание
1	Воздухообращение УИ Логос	100 001	1 200 000	услуги связи, РКО. Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
2	Общие собрания и Фонд текущего ремонта	127 050	1 524 600	спецреклама, оплата специалистов (инженеры)
3	Система видеонаблюдения	26 401	256 800	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
4	Система видеонаблюдения	61 461	737 520	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
5	Умные счетчики энергоснабжения	412	3 000	материалы, монтаж оборудования, КИП, насосы, промывка сайтов тиковый, оплата специалистов (сантехник)
6	Водоснабжение, водоотведение	82 233	986 796	инструмент, КИП, запорная арматура
7	Вентиляция, отопление	13 917	167 000	считыватели и гр. разбросчики, разбросчики на сервера
8	Система контроля доступа и видеонаблюдения	321 672	3 740 060	оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техническое обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики)
9	Система ДПС и пожарозвонимой	34 183	411 000	услуги спец. предприятия
10	Пожарная сигнализация	2 223	26 670	услуги спец. предприятия
11	Уборка помещений	4 500	54 000	услуги спец. предприятия, вывоза и вывоза мусора
12	Уборка снега	29 167	350 000	оплата специалистов дворники 4 шт.од, водителя погрузчика 1шт.ад., сотрудники на уборку МОП и тех.помещений 1 шт.од (проем)
13	Обслуживание МОП и фидерная линия	262 747	3 152 960	только для ИП Нагорнова К.А. и ООО Проект Консалтинг (ТО лифтов, тех.оснащение: видеонабл., диспетчер)
<b>Всего затрат на 2022 год</b>		<b>1 018 678</b>	<b>12 583 530</b>	
<b>Лифтовое оборудование</b>		61 600		
<b>Новые затраты на эксплуатацию на 2022 год</b>		<b>12 583 533</b>	<b>1 048 628</b>	в том числе материалы
<b>Всего затрат на эксплуатацию на 2022 год, в том числе обслуживание Лифтового оборудования</b>		<b>12 645 133</b>	<b>1 053 781</b>	

**ОБЩТ СОДРЖАНИЕ с разбивкой по доле**

	S, кв.м.	процентное распределение, %	сумма в год, руб.	сумма в мес. руб.
ООО Проект Консалтинг полетнал	1 880.20	21.38%	2 690 604.26	224 217.02
ООО Проект Консалтинг МОП	896.10			
ИП Нагорнова К.А.	2 890.80	30.60%	3 850 589.29	320 882.44
ООО Раст Центр	802.70	9.13%	1 148 678.96	96 723.33
Яблонский Константин Петрович	1 411.10	1.60%	231 316.96	19 276.41
Саванев Вячеслав Владимирович	88.50	1.01%	126 645.29	10 553.77
ИП Янок Данил Владимирович	280.50	2.96%	372 780.78	31 065.06
ООО «АБВ группа»	144.60	1.64%	206 925.53	17 243.79
Борисов Михаил Владимирович	33.70	0.38%	48 725.38	4 059.78
ООО Проминвест «Стройкомплект»	443.60	5.04%	634 800.58	52 900.05
ИП Сафронова Елена Владимировна	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 «Профессиональнй (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 Бизнесинвест	261.40	2.97%	374 068.69	31 172.39
Макеев Алексей Александрович	128.80	1.46%	184 315.41	15 359.62
Фальцеев Руслан Накипович	240.50	2.74%	344 160.37	28 680.03
	9 489.30		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 полетнал	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	224 218.69	2 724 424.40
ИП Нагорнова К.А.	323 449.11	3 881 389.29
ООО "Раст Центр"	96 723.33	1 148 678.96
Яблонский К.П.	19 276.41	201 916.96
Саванев Вячеслав Владимирович	10 553.77	126 645.29
ИП Янок Данил Владимирович	31 065.06	372 780.78
ООО «АБВ группа»	17 243.79	206 925.53
Борисов Михаил Владимирович	4 059.78	48 725.38
ООО "Проминвест "Стройкомплект"	52 900.05	634 800.58
ИП Сафронова Елена Владимировна	40 378.62	484 543.46
Плинер Светлана Михайловна	15 693.52	188 322.26
ИП «Профессиональнй (АО) (АО)	34 952.67	419 432.04
ООО Оптима	56 513.37	678 160.30
ООО ХОРС	52 446.89	629 362.71
ООО Бизнесинвест	31 172.39	374 068.69

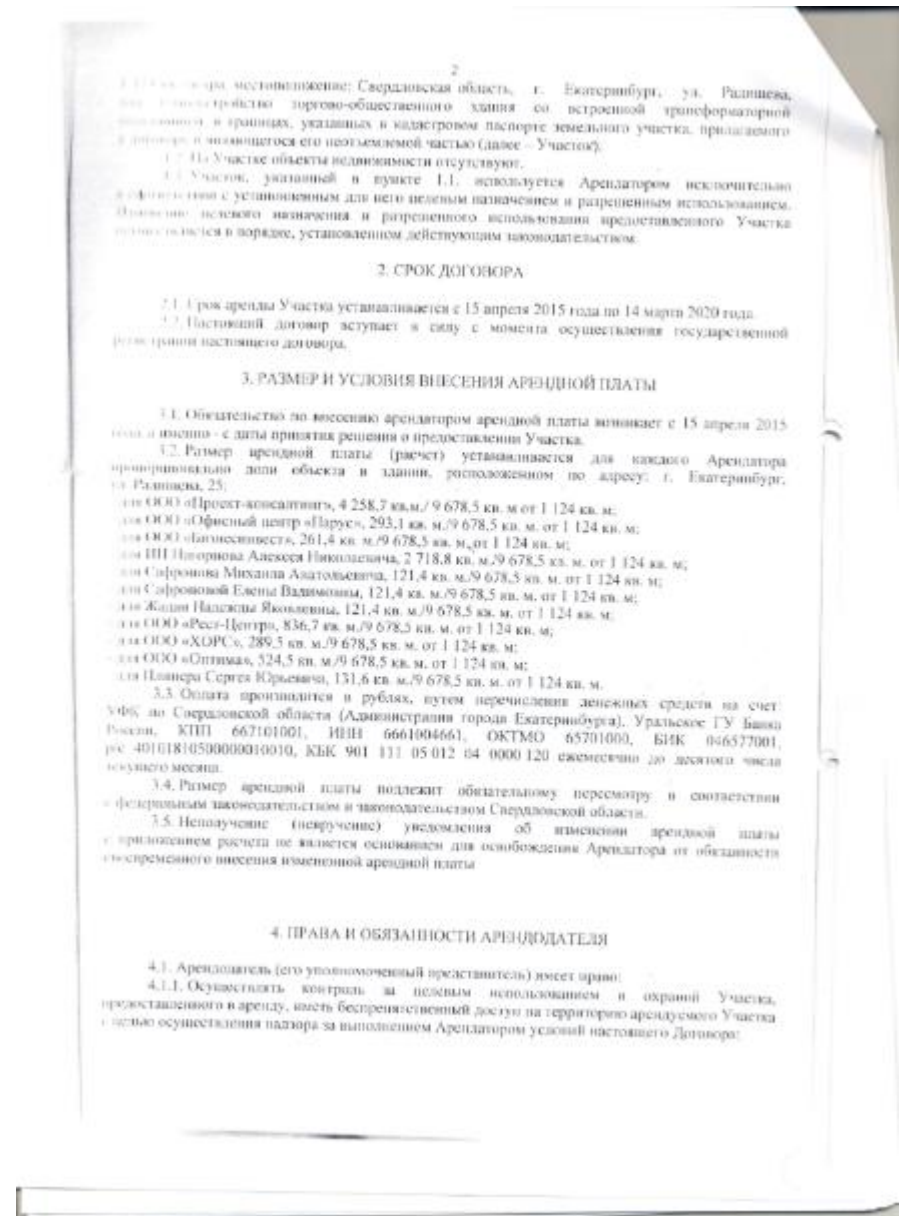
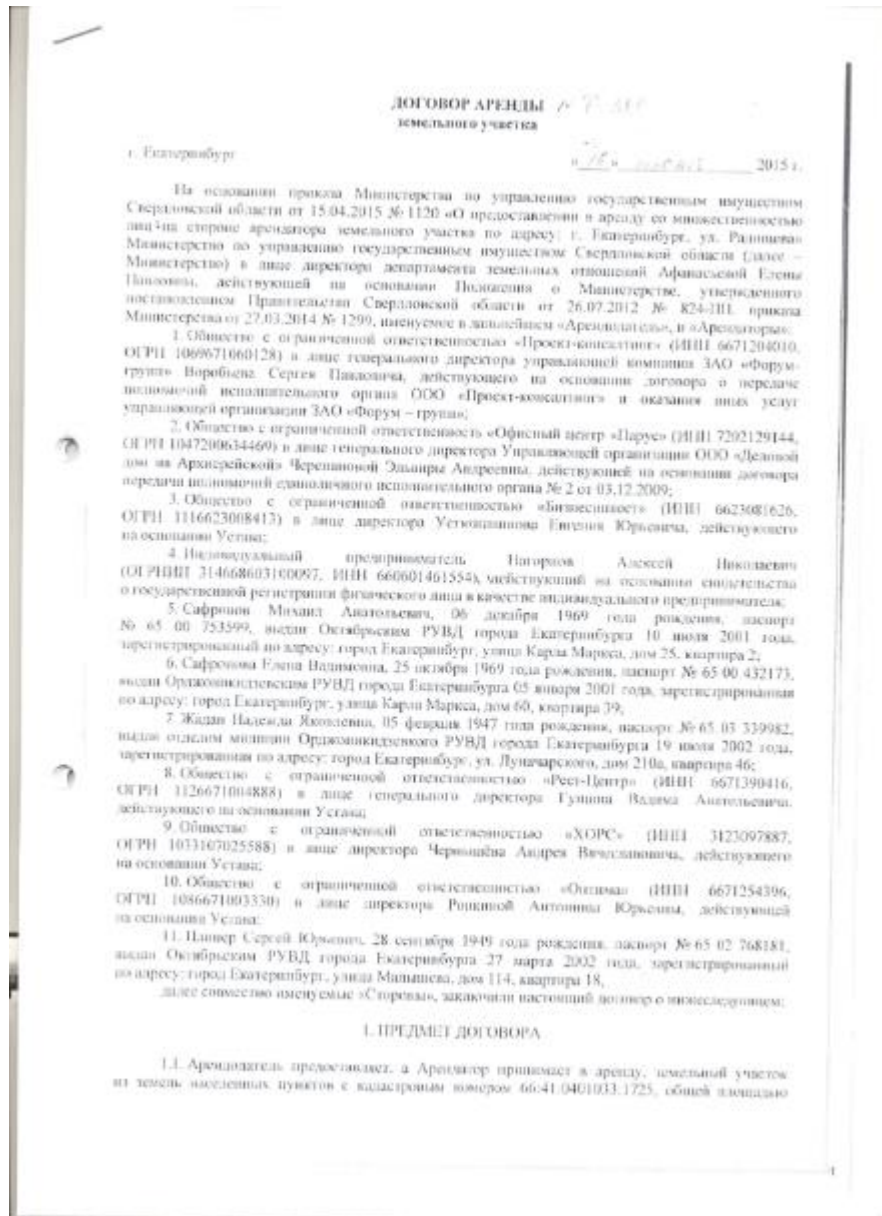
Макеев Алексей Александрович	15 359.62	184 315.41
Фальцеев Руслан Накипович	344 160.37	414 160.37
	<b>1 063 761.12</b>	<b>12 646 133.50</b>

ООО "Промт-консалтинг"	/	Ерофеев М.А.
ООО "Раст центр"	/	Гуцун В.А.
ИП Сафронова Елена Владимировна	/	Сафронова Е.В.
ИП Нагорнова Ксения Алексеевна	/	Нагорнова К.А.
ООО "Оптима"	/	Ромкина А.Ю.
ИП Плинер Светлана Михайловна	/	Плинер С.М.
ООО "УК Логос"	/	Буров С.В.
ООО "ХОРС"	/	Чернышев А.В.
ООО "Бизнесинвест"	/	Устиновская Е.Ю.
ООО «Предприятие «Стройкомплект»	/	Поддубицкий Н.В.
Борисов Михаил Владимирович	/	Борисов М.В.
ИП Янок Данил Владимирович	/	Янок Д.В.
ООО «АБВ группа»	/	Абдулазизова В.Н.
ИП «Профессиональнй (АО) (АО)	/	Зверев Ю.А.
Макеев Алексей Александрович	/	Макеев А.А.
Саванев Вячеслав Владимирович	/	Саванев В.В.
Фальцеев Руслан Накипович	/	Фальцеев Р.Н.
Яблонский Константин Петрович	/	Яблонский К.П.

## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

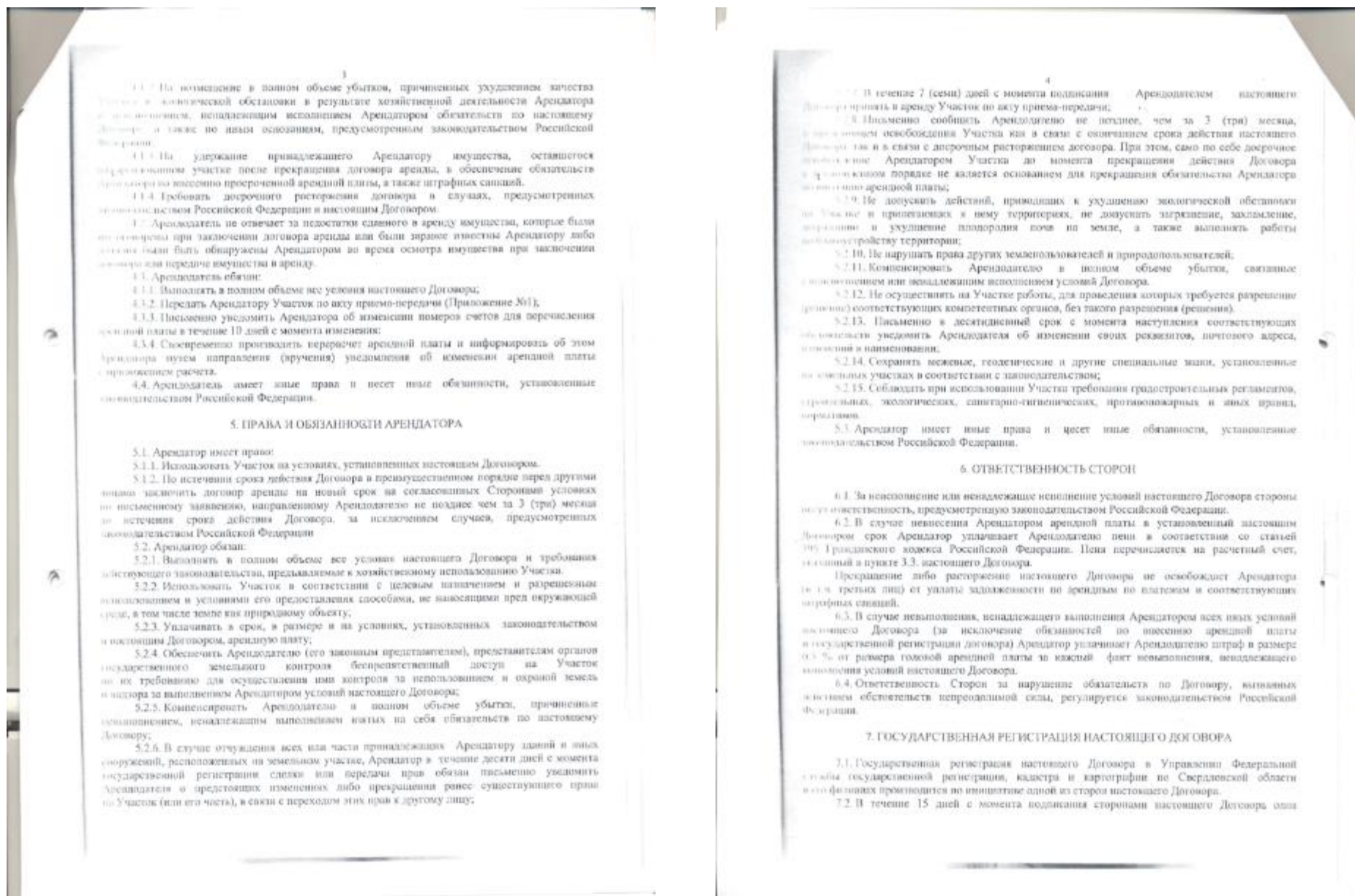




### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

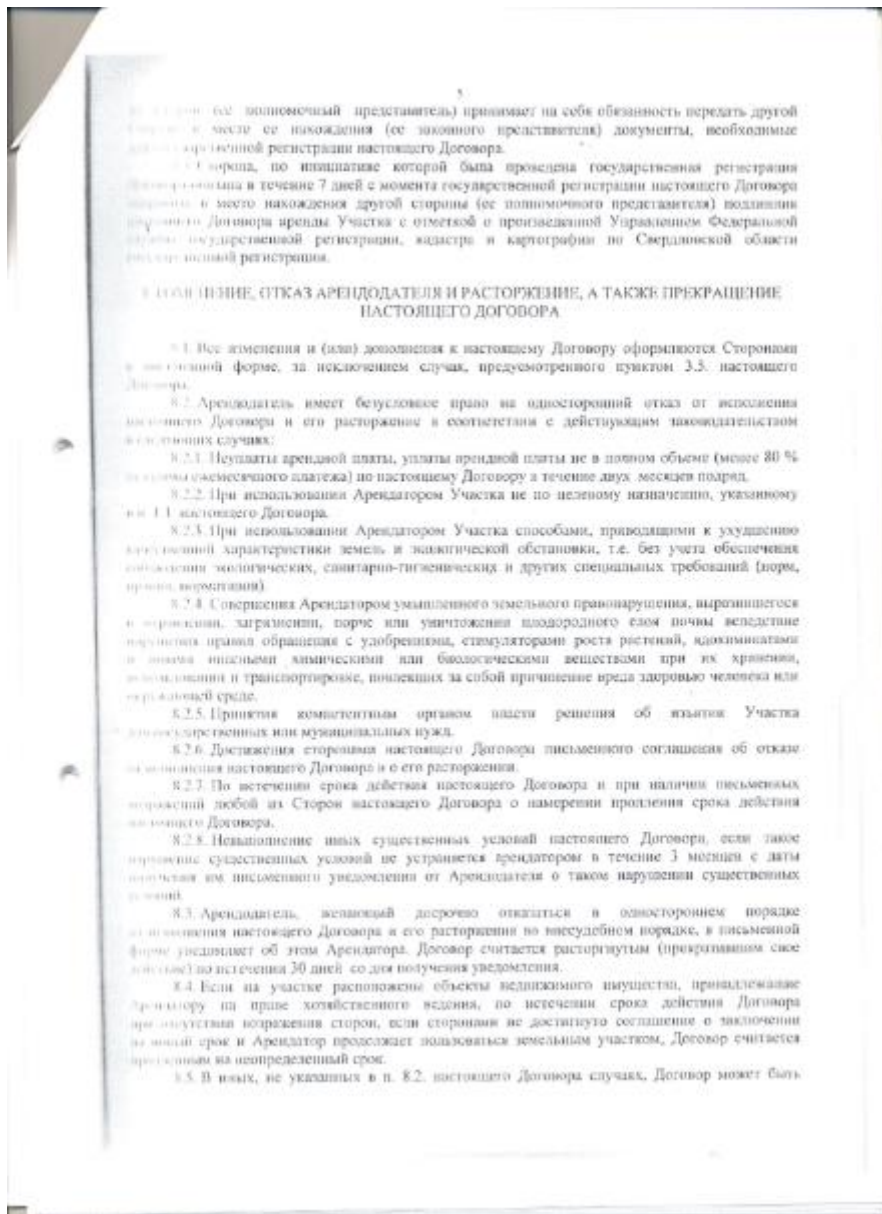
Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**





### 3 Приложение Копии документов Заказчика

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

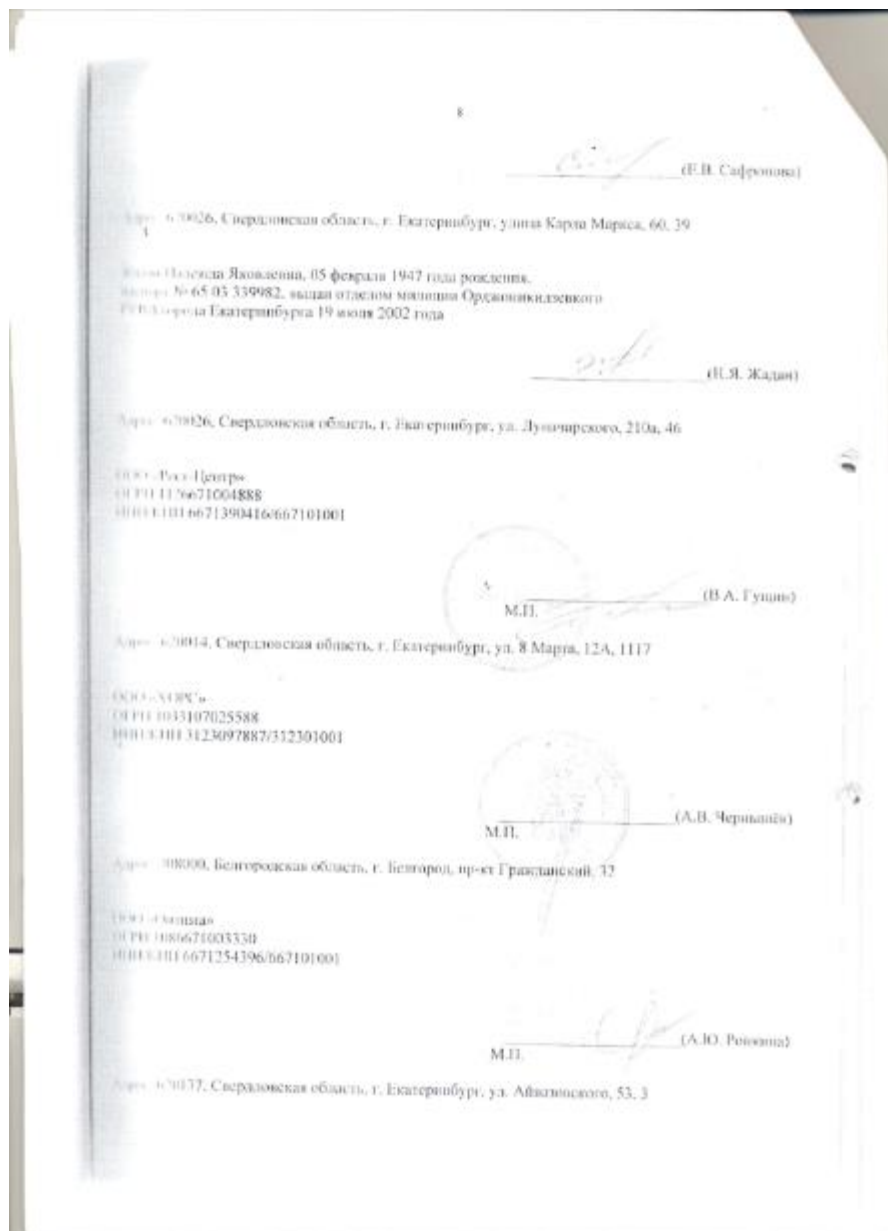
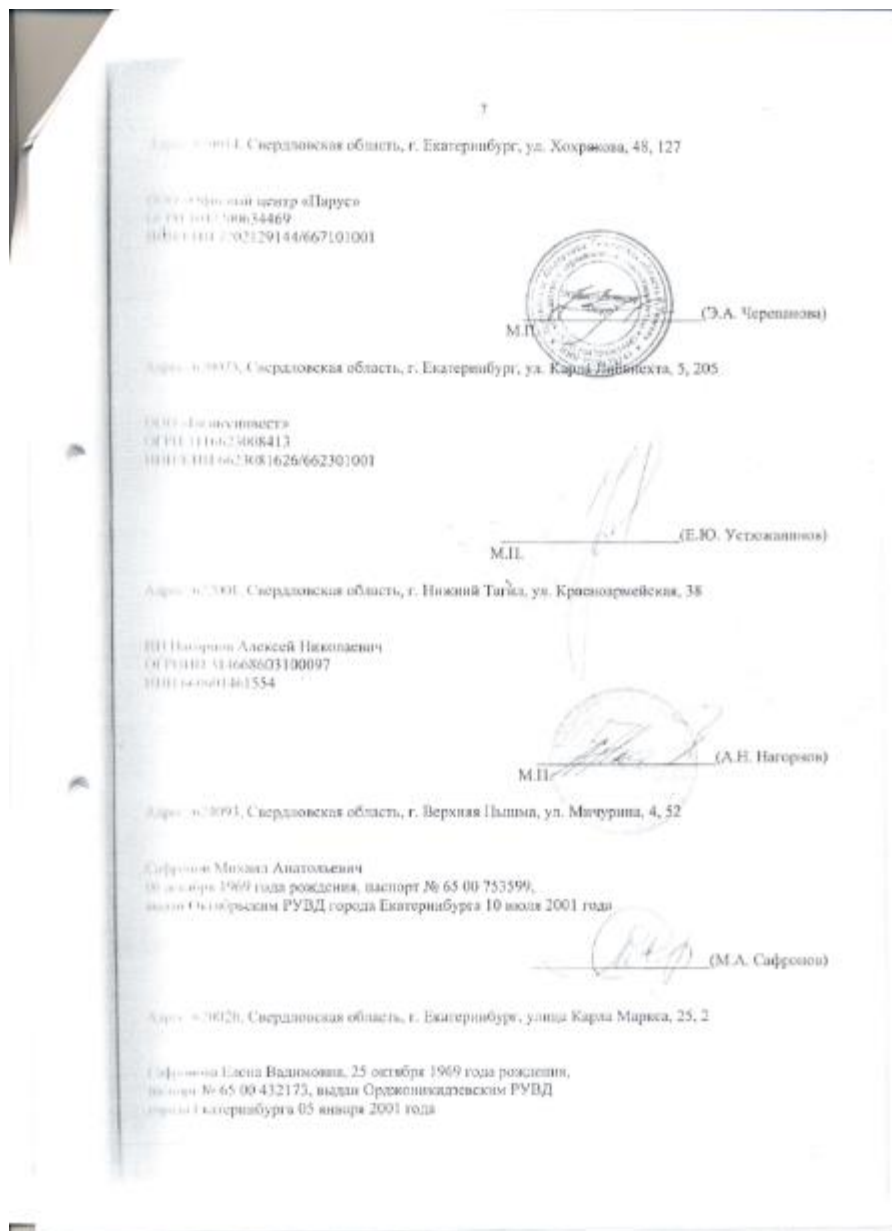




### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

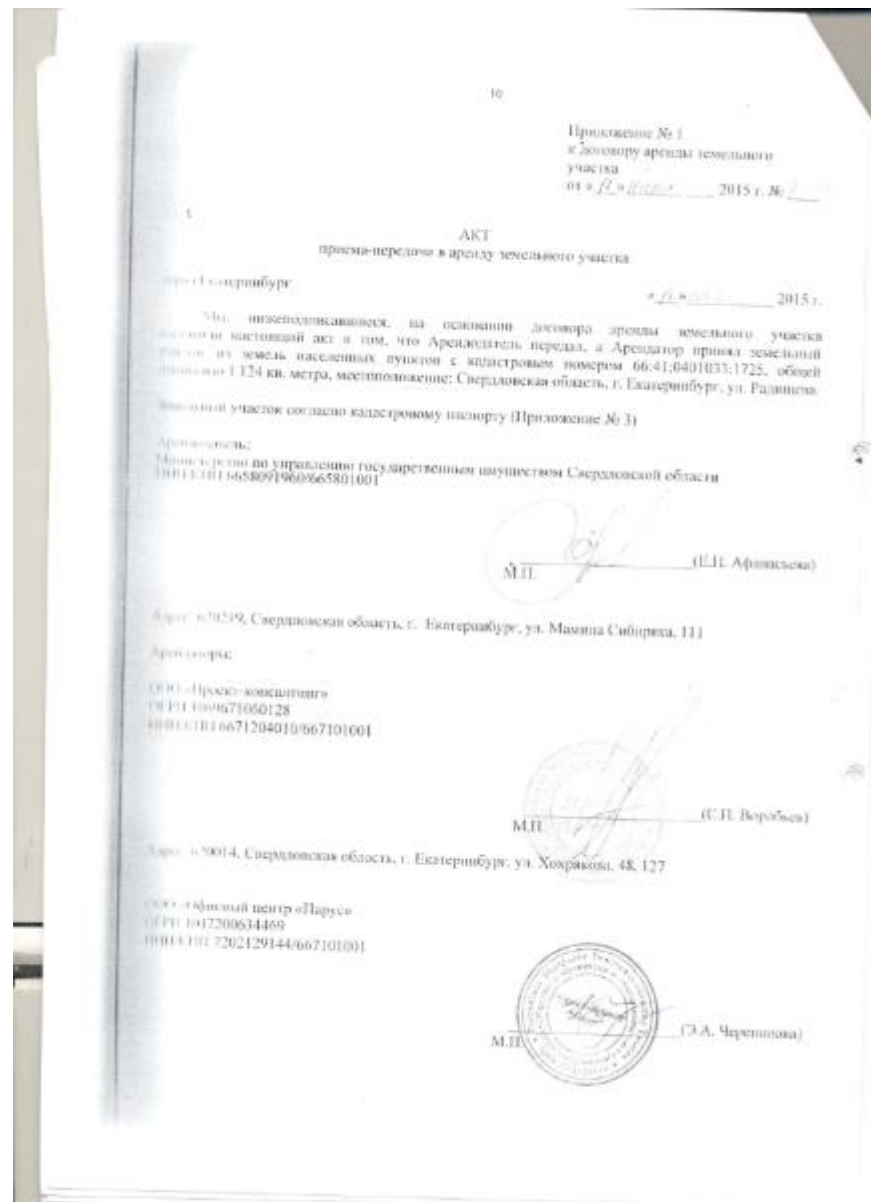
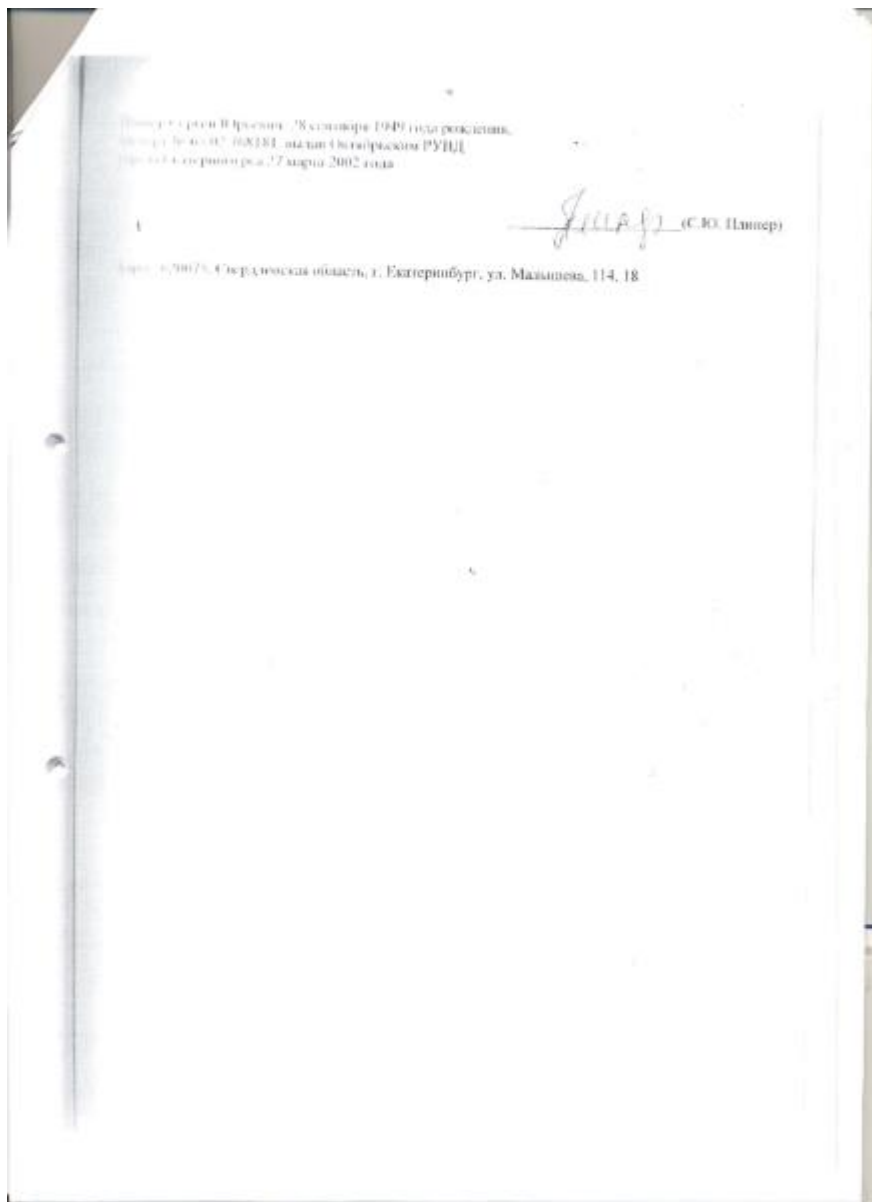
Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**





### 3 Приложение Копии документов Заказчика

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







### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

11

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

ООО «Бизнесвест»  
ИНН 7603008413  
ОГРН 1016623008413

М.П. (Е.Ю. Устаованнов)

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

ИИ Натонин Алексей Николаевич  
ИНН 760314568603100097  
ОГРН 100601461554

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

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

12

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 210а, 4б

ООО «Рос-Центр»  
ИНН 760326671004888  
ОГРН 10166713904166667101001

М.П. (В.А. Гусков)

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

ООО «АПС»  
ИНН 7603107025588  
ОГРН 1013123097882312301001

М.П. (А.В. Чернышев)

Адрес: 609000, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Гражданский, 32

ООО «Стиль»  
ИНН 6006671003330  
ОГРН 1016671254396667101001

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

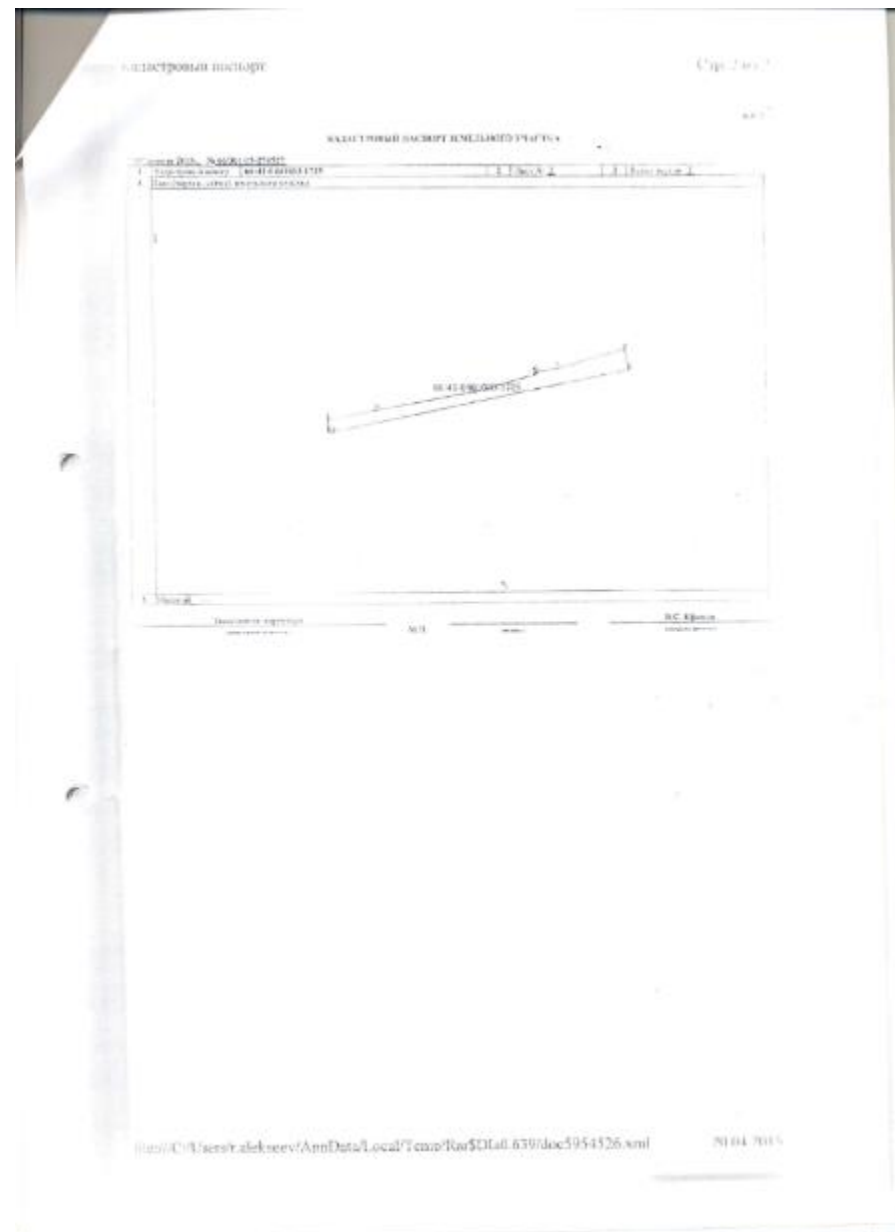
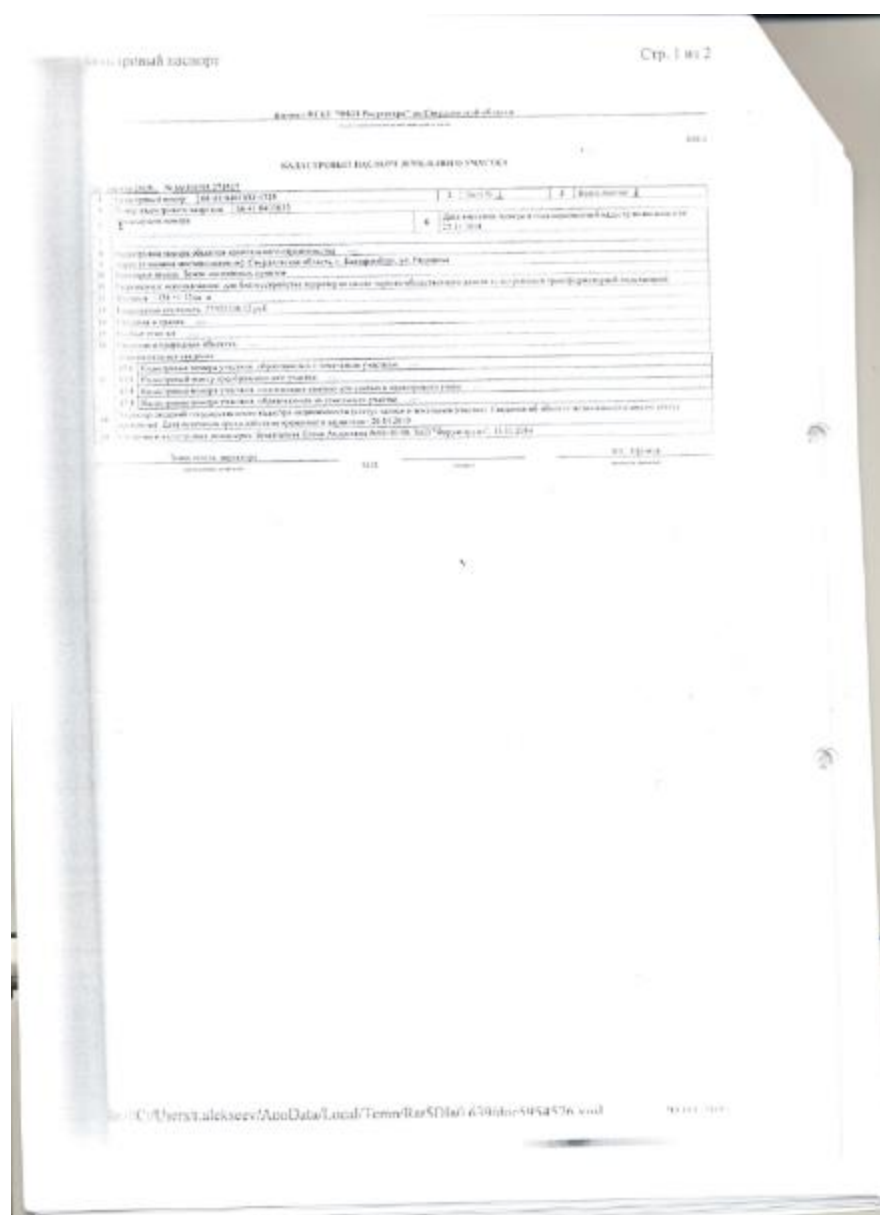
М.П. (С.Ю. Павлов)

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



### 3 Приложение Копии документов Заказчика

Общая часть  
 1 Методология оценки  
 2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



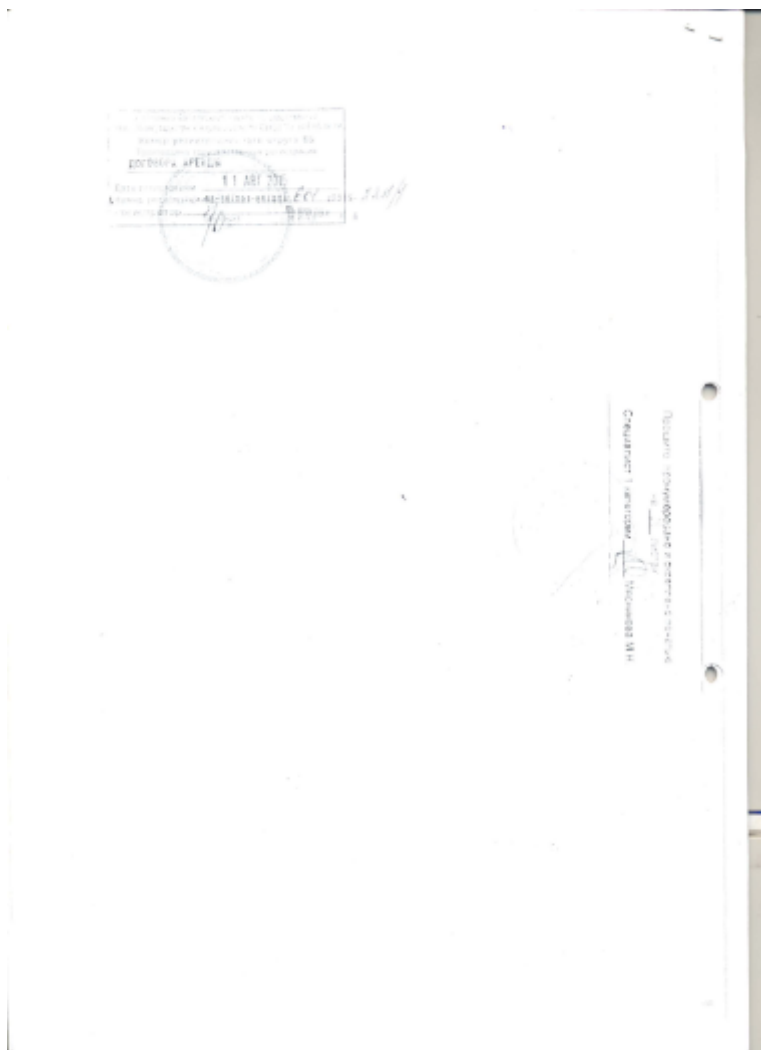


### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**



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

город Екатеринбург \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

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

– нежилое помещение, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, назначение: нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м., номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 1, этаж № 2, адрес: г. Екатеринбург, ул. Радцива, д. 25 (регистрационная запись от 02.02.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7), внести в договор аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380 (далее – Договор) следующие изменения:

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

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

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

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

5. Арендная плата по Договору вносится Арендаторами отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не предусмотрено расчетом арендной платы.

6. Расчет арендной платы направляется Арендаторам ежегодно, в соответствии с условиями Договора.

7. Реквизиты и подписи сторон:



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

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. Дмитриева)

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

М.П. (Ю.А. Зверев)





### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

ООО "Корсар"  
г. Екатеринбург, ул. Рабищева, 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. Рабищева, 29-а, Ленинского административного района, именуемый в дальнейшем "Участок", из земель запаса,

под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина автоталочастей 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

2.1. 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 автоталочастей и предприятия бытового обслуживания.

ООО "Корсар"  
г. Екатеринбург, ул. Рабищева, 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 автоталочастей 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.

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

395-г

Менеек акт №



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

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

III

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

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

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

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

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

5.2. Арендодатель обязуется:

- 5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора по Акту обследования и сдачи - передачи в аренду земельного участка.
- 5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.
- 5.2.3. В случае реорганизации юридического лица, наделенного по данному договору правами Арендатора, до истечения срока настоящего Договора перезаключить с его правопреемником договор аренды при его согласии стать арендатором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

Уплата неустойки не освобождает Арендатора от задолженностей по платежам.

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

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

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

IV

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

#### 8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Изменение настоящего Договора возможно по соглашению сторон, если иное не установлено законом или договором.
- 8.2. Соглашение об изменении договора совершается в письменной форме в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору. Исключением являются 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 Земельной книге г. Екатеринбурга за № 1864-И от 08.06.98  
Регистратор Сидоренко И. П. (Ф.И.О.) (подпись)

<sup>2</sup> Указывается почтовый адрес арендатора



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

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

" ПК " Радина 200 5 г. №41-02/05- ПК

В.1

1	Кадастровый номер	<u>66:41:0401033:0003</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: землепользование (землеуладение)	6 -					
7	Местоположение:	<u>г. Екатеринбург ул. Радина д.29-а</u>					
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2		Весь					
9	Разрешенное использование /назначение/:	<u>Земли под объектами торговли</u>					
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:						
11	Площадь: <u>508 кв.м</u>	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:
15	Сведения о правах: ✓						
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:				
18.2		Номера образцов кадастровых участков:					
18.3		Номера кадастровых участков:					

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбург



Копия от 07.06.2022г.

Попкова И.А.

### 3 Приложение Копии документов Заказчика

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

**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  
↑  
И  
Ю

Масштаб 1: 500

Начальник отдела кадастровых работ по г. Екатеринбург  
Должность

*Попков П.А.*  
подпись, дата

Попков П.А.  
подпись

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

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

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и кв. метры	Характеристика части	
			1.	4.
1.				Земельный участок, кадастровый номер: 66:41:0401033:0003, вид разрешенного использования: 2502:043

Начальник отдела кадастровых работ по г. Екатеринбург  
Должность

*Попков П.А.*  
подпись, дата

Попков П.А.  
подпись





# 3 Приложение Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложение

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

г. Екатеринбург «17» декабря 2007г.

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

1. Руководитель №9 от 22 Земельного кодекса РФ, Первоначальный Арендатор передает Новому Арендатору свои права и обязанности по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г., заключенного на основании Постановления главы города Екатеринбурга №792-6 от 08.10.1998г., находящегося по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радинна 29 А, площадью 508 (пятьсот восемь) кв. м, кадастровый номер 66-41/04-01/033/0001, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) - земли под объектами торговли.
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 № 4-210 от 30.04.1999г., зарегистрированного в соответствии с законодательством в учреждении юстиции, со всеми приложениями к нему и письменно уведомить о состоянии передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г. арендодателя - Администрацию г. Екатеринбурга. Электронное уведомление с отметкой арендодателя не принимается. Первоначальный Арендатор обязан передать Новому Арендатору:
4. Передачу прав и обязанностей вложить немедленно. Новый Арендатор обязан оплатить Первоначальному Арендатору за составленную передачу прав и обязанностей денежную сумму в размере 10 000 рублей, в т.ч. НДС.
5. Первоначальный Арендатор гарантирует, что передаваемые права не заложены, не обременены, не находятся под арестом или запретом, свободны от каких бы то ни было долгов, прав и притязаний третьих лиц.
6. Первоначальный Арендатор и Новый Арендатор совместно обязаны предоставить необходимые документы в учреждение юстиции для внесения изменений в государственный реестр, касающихся субъектного состава договора аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г.
7. Стороны, не исполнившие или исполнившие ненадлежащим образом свои обязанности по настоящему Соглашению, возмещают другой стороне все понесенные в результате такого неисполнения убытки, а т.ч. упущенную выгоду.
8. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами, составлено в четырех экземплярах, по одному для сторон и один для УФРС, один для Администрации г. Екатеринбурга.

Адреса и подписи сторон:

**Первоначальный Арендатор:**  
ООО «Корсар»  
620014, г. Екатеринбург, ул. Савва и Ванюгина, 87  
ОГРН 1026603194738  
ИНН 66-2003883 / КПП 667101001  
Р/с 40702810562168007745 в ОАО «УБРПР», г. Екатеринбург  
К/с 30101810590000000674  
БИК 090577678

Генеральный директор  
  
(Табаков Т.А.)

**Новый Арендатор:**  
ООО «Проект - консалтинг»  
620014, г. Екатеринбург, ул. Радинна, 29 А.  
Р/с 40702810562168007745 в ОАО «УБРПР», г. Екатеринбург  
К/с 30101810590000000795  
БИК 090577795 ОГРН 1049671060128  
ИНН 6671204010  
КПП 667101001

Директор

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

город Екатеринбург 23 июля 2008 года

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

1. На основании Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 17.12.2007 (регистрационная запись № 66-66-01/017/2008-266 от 25.04.2008) в преамбуле Договора слова «Общество с ограниченной ответственностью «Корсар» (далее - ООО «Корсар») с юридическим адресом: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160, в лице директора Денисова Вячеслава Геннадьевича, действующего на основании устава, а также договора купли-продажи от 12.10.1993 года между Екатеринбургским фондом имущества и ТОО «Корсар» заменить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее - ООО «Проект-консалтинг»).
2. В пункте 1.1. Договора слова «под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина автозапчастей и предприятия бытового обслуживания» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой».
3. Раздел «2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА» изложить в следующей редакции:  
**«2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**  
2.1. Определение размера арендной платы.  
Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).  
При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.  
В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.  
2.2. Направление расчета арендной платы.  
Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999  
ООО «Промко-консалтинг»  
г. Екатеринбург, ул. Рабочая, 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 автотранспортных и предприятий бытового обслуживания» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгового-общественного назначения с подземной парковкой».

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

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

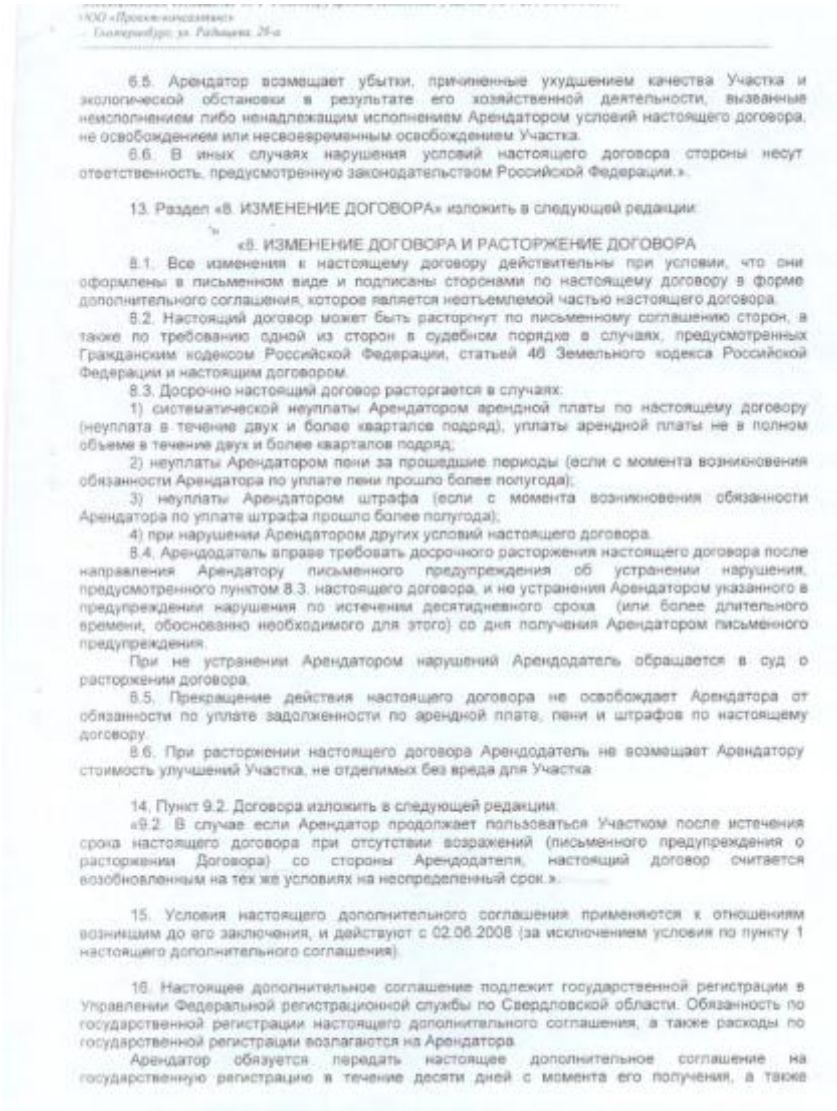
6.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка № 6-210 от 30.04.1999  
ОО «Проект-консалтинг»  
— Екатеринбург, ул. Рабочая, 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

лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича

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

#### АРЕНДАТОР:

ОО «Проект-консалтинг»

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

ИН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128  
юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрянова, 46  
телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

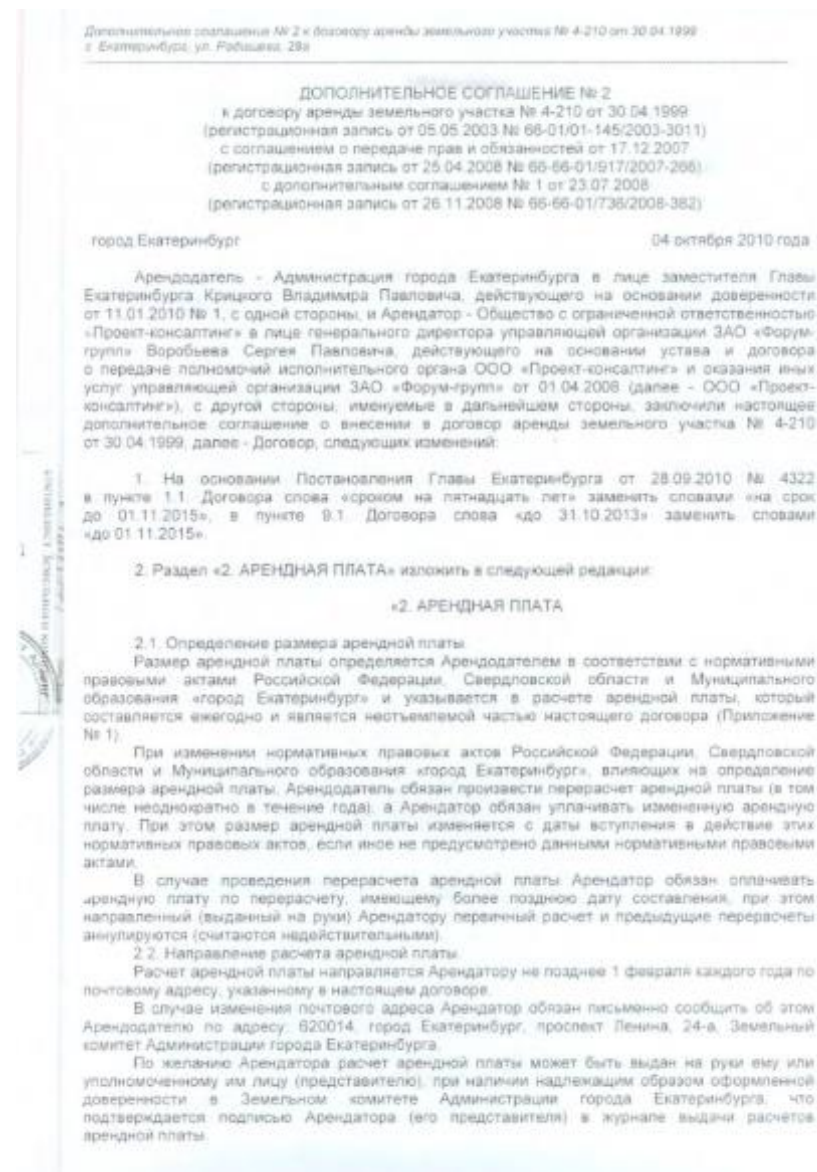
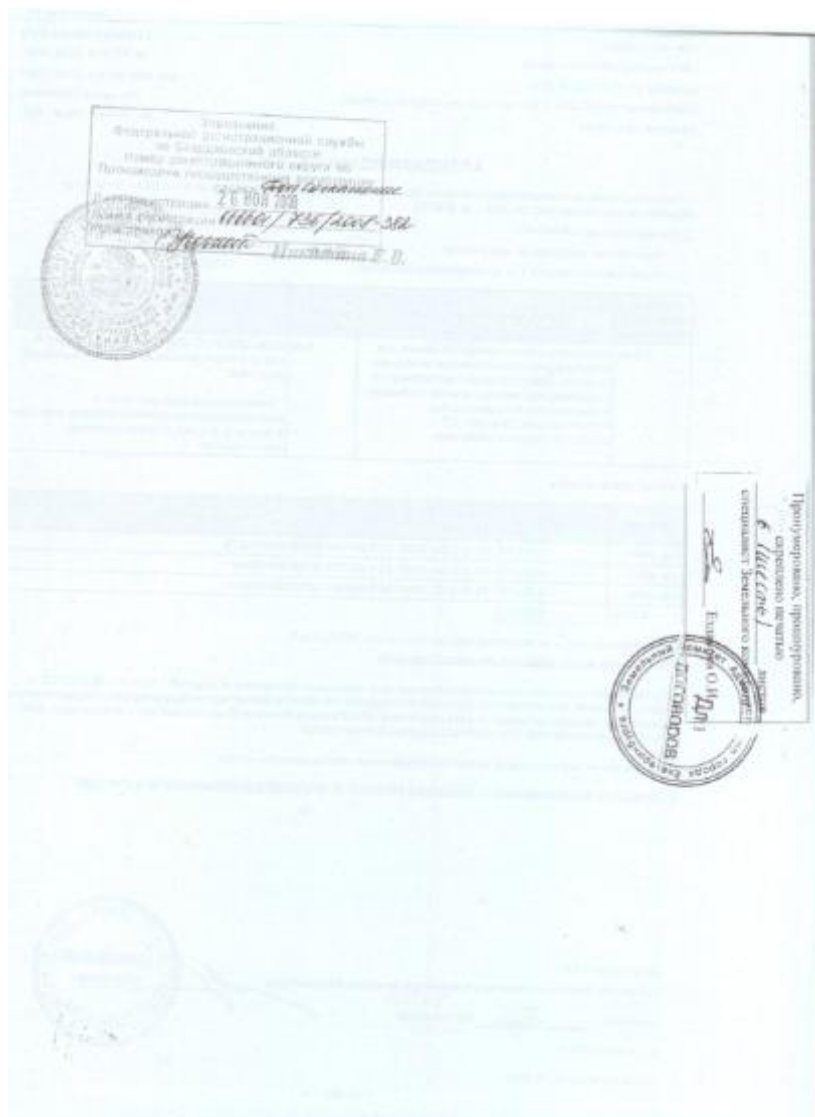




## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-2/10 от 30.04.1999  
г. Екатеринбург, ул. Рабочая, 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 дополняет 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 дополняет 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. Рабочая, 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

  
М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись) В.П. Крицкий

#### 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. \_\_\_\_\_  
(подпись) С.П. Воробьев



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



**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, 4Б, офис 127  
Телефон: 215-88-77

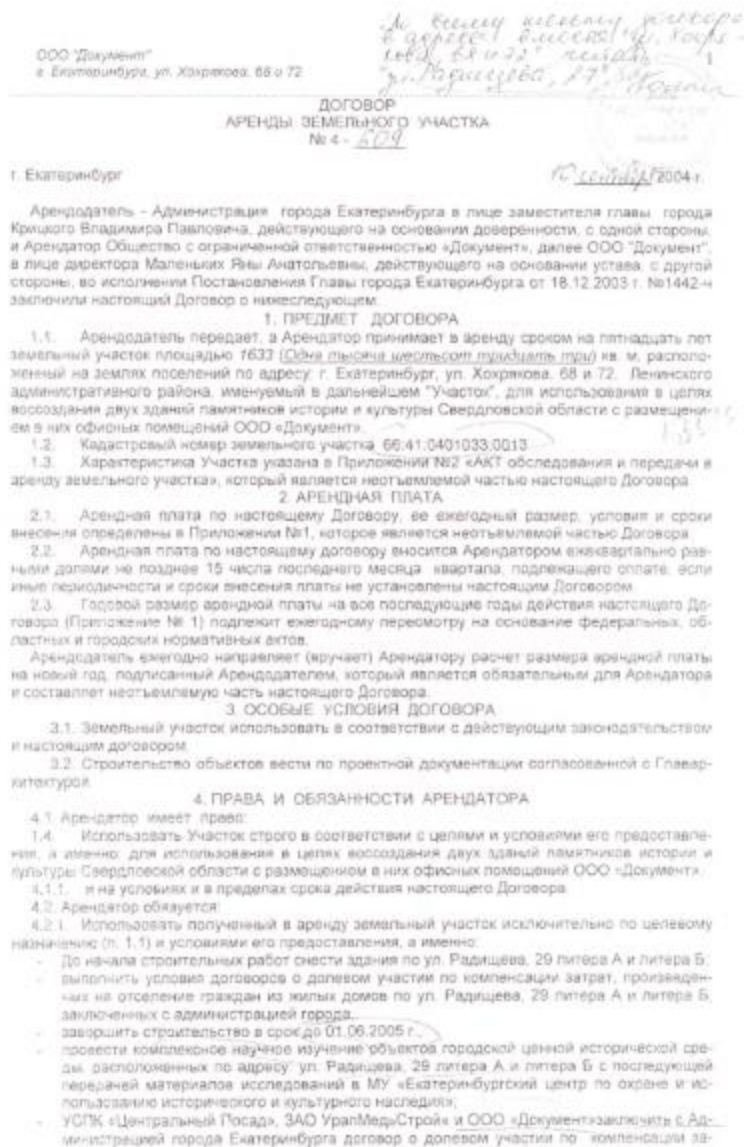
Генеральный директор управляющей  
организации ЗАО «Форум-групп»

  
М.П.  С.П.Воробьев  
(подпись)

### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**





### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

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 возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

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

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города Кривоного Владимира Павловича (подпись) М.П.

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

**АРЕНДАТОР:**  
ООО "Документ" в лице директора Маленьких Яны Анатольевны (подпись) М.П. "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 обследования и передачи в аренду 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, оверов, 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 (подпись) М.П.

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

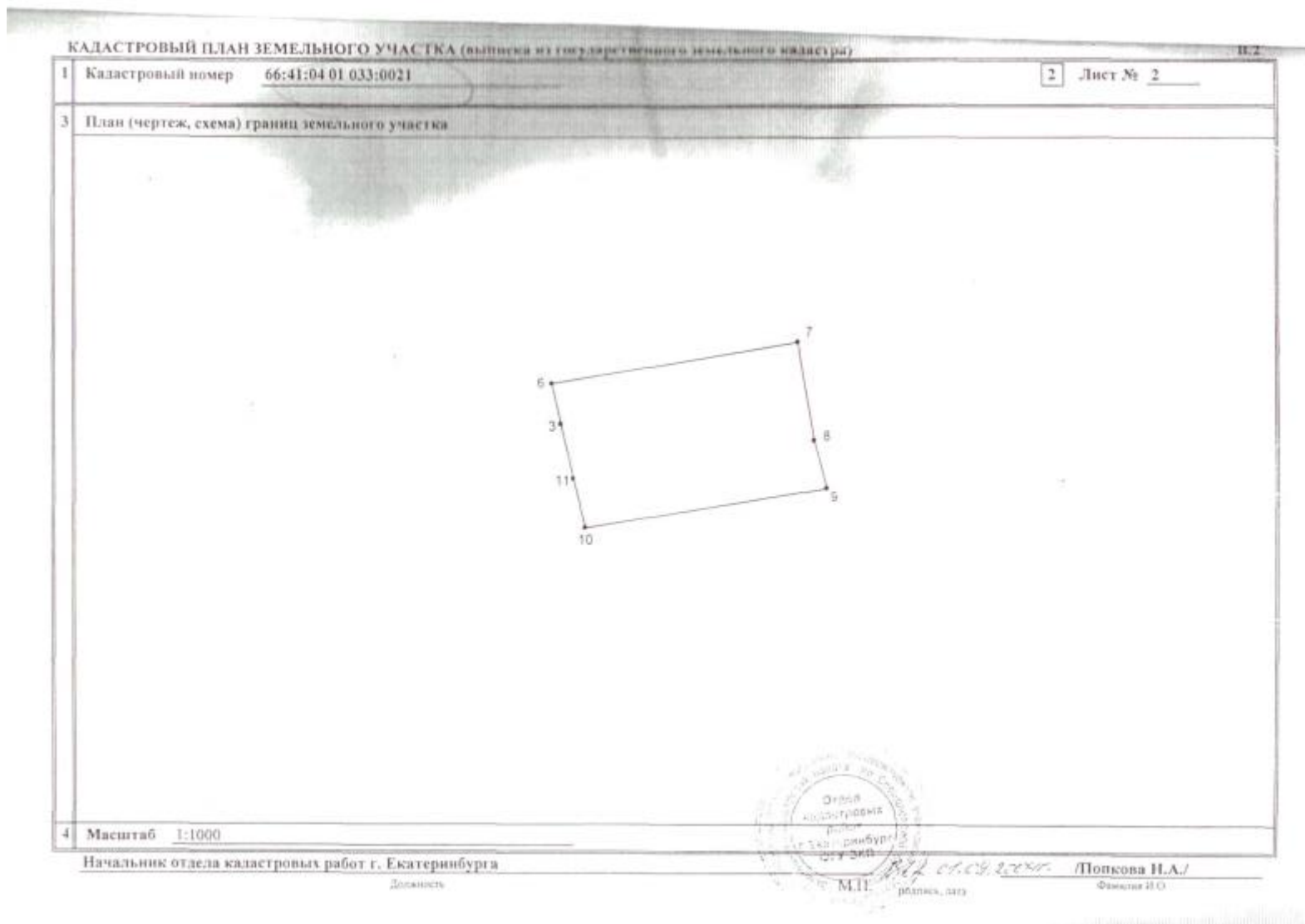




### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

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





### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

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

- 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 неопознание 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.
- Права и обязанности по указанному договору аренды земельного участка передаются в полном объеме с момента подписания настоящего Соглашения.
- Первоначальный Арендатор обязан в течение 3-х дней с момента подписания настоящего Соглашения передать Новому Арендатору свой экземпляр договора аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004г., зарегистрированного в соответствии с законодательством в учреждении юстиции, со всеми приложениями к нему и письменно уведомить о состоянии передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004г. администрацию г. Екатеринбурга. Земельный участок передается с отчетной арендаторам о получении. Первоначальный Арендатор обязан передать Новому Арендатору:
- Передача прав и обязанностей является возмездной. Новый Арендатор обязан оплатить Первоначальному Арендатору за состоявшийся переход прав и обязанностей земельную сумму в размере 10 000 рублей, в т.ч. НДС.
- С момента передачи прав и обязанностей и до момента оплаты, задан и силу закона (п.5 ст.488 ГК РФ) не возникает.
- Первоначальный Арендатор гарантирует, что передаваемые права не заложены, не проданы, не находятся под арестом или запретом, свободны от любых бы ни было долгов, прав и притязаний третьих лиц.
- 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.
- Стороны, не исполняющая или исполняющая ненадлежащим образом свои обязанности по настоящему Соглашению, возмещает другой стороне все понесенные в результате такого неисполнения убытки, в т.ч. упущенную выгоду.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами, составлено в четырех экземплярах, по одному для сторон и один для УФРС, один для Администрации г. Екатеринбурга.

Адрес и подписи сторон:

**Первоначальный Арендатор:**

ООО «Документ»

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

ОГРН 1026602518126

ИНН 66:009@252 / КПП 66:7001001

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

К/с: 30301810900000000095

БИК 046577795

Генеральный директор

  
(Табков Т.А.)
**Новый Арендатор:**

ООО «Прогресс-консалтинг»

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

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

К/с: 30101810900000000795

БИК 046577795 ОГРН 1009671060128

ИНН 66:71204010

КПП 66:7101001

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:

- 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)».

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

- Раздел «2. Арендная плата» изложить в следующей редакции:  
«2. Арендная плата.

#### 2.1 Определение размера арендной платы.

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

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

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

#### 2.2 Направление расчета арендной платы.

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

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

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в 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 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды земельного участка № 4-609 от 16.09.2004 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, указанным 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 16.09.2004 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 Кривоного Владимира Павловича

  
М.П.  
(подпись)

Адрес: 620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 в

Арендатор:  
ООО «Документ»  
в лице директора Коробельникова Андрея Николаевича

  
М.П.  
(подпись)

ИНН 6670031252 ОГРН 667001001 ОГРН 1036603518126  
Коробельников Андрей Николаевич  
Коробельников Андрей Николаевич  
Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 27, офис 301  
телефон: 215-88-84



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004  
г. Екатеринбург, ул. Рабочая, 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 02.08.2008 № 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, 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 торгового-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 торгового-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 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.»

5. Условия настоящего дополнительного соглашения применяются к отношениям возникшим до его заключения, и действуют с 02.08.2008 (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. Рабочая, 27

государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, подписано в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один экземпляр для Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, один для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:  
1) расчет арендной платы на 2008 год (Приложение № 1).

#### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга

в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича

  
М.П.  
(подпись)

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

#### АРЕНДАТОР:

ООО «Проект-консалтинг»

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

  
М.П.  
(подпись)

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



# 3 Приложение Копии документов Заказчика

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

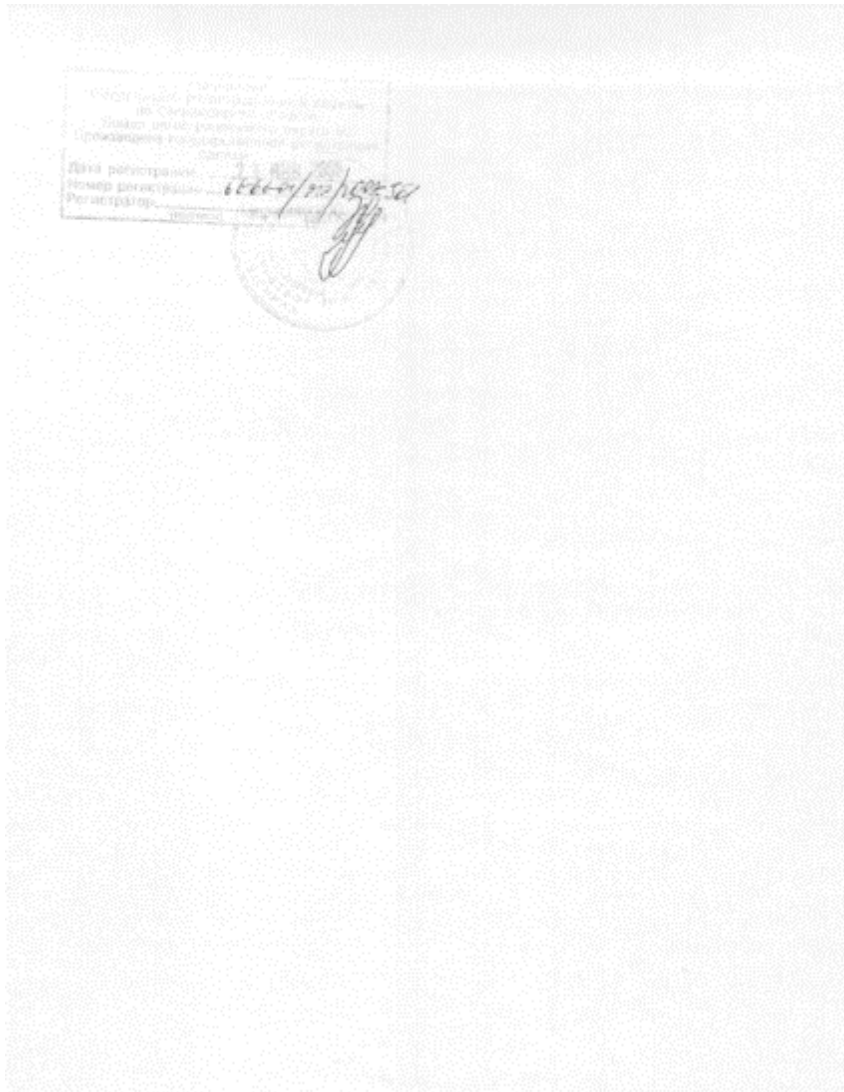




## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



**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 № 66-66-01/917/2008-360)  
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007  
(регистрационная запись от 23.01.2008 № 66-66-01/917/2007-361)  
с дополнительным соглашением № 2 от 23.07.2008  
(регистрационная запись от 24.03.2009 № 66-66-01/848/2008-010)

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, № 8ФМс 127  
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей  
организации ЗАО «Форум-групп»



М.П. \_\_\_\_\_ С.П. Воробьев  
(подпись)



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### 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 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

#### 2.4. Содержание и использование Участка

Арендатор обеспечивает проведение работ по уборке и благоустройству, а также по организации наружного освещения Участка. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях.

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления, а именно:

1) произвести строительство комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой:

- на земельном участке площадью 1633 кв. м, имеющем кадастровый номер 66:41:0401033:0021, находящемся в арендном пользовании (соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-609 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 торгово-общественного назначения с подземной парковкой;

- разрешение на ввод объектов в эксплуатацию после окончания строительства комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой;

3) осуществить выкуп земельных участков площадью 1240 кв. м, площадью 1633 кв. м, площадью 508 кв. м, площадью 273 кв. м после завершения строительства и обеспечить государственную регистрацию права собственности в установленном порядке;

4) провести работы по объединению земельных участков в единое земельное пользование под комплексом зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой по окончании строительства;

5) заключить с Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом договор о компенсации за снос муниципальных объектов недвижимости, расположенных по адресам: ул. Хохрякова, 56/ ул. Радищева, 25а (лит. А), ул. Радищева, 29 (лит. Б);

6) произвести снос зданий, расположенных по адресам: ул. Хохрякова, 56/ ул. Радищева, 25а (лит. А), ул. Радищева, 29 (лит. Б), после выполнения обязанностей, определенных в договоре о компенсации за снос указанных объектов недвижимости.

#### 2.5. Оборот Участка

Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду, а также не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права Участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо 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

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 отделенных 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 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

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



Крицкий В.П.  
(подпись)

##### 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.  
(подпись)

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 Крицкого Владимира Павловича



М.П.  
(подпись)

##### Арендатор:

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



М.П.  
(подпись)



### 3 Приложение



## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

01 объект 2002 № 44-2/02-1623

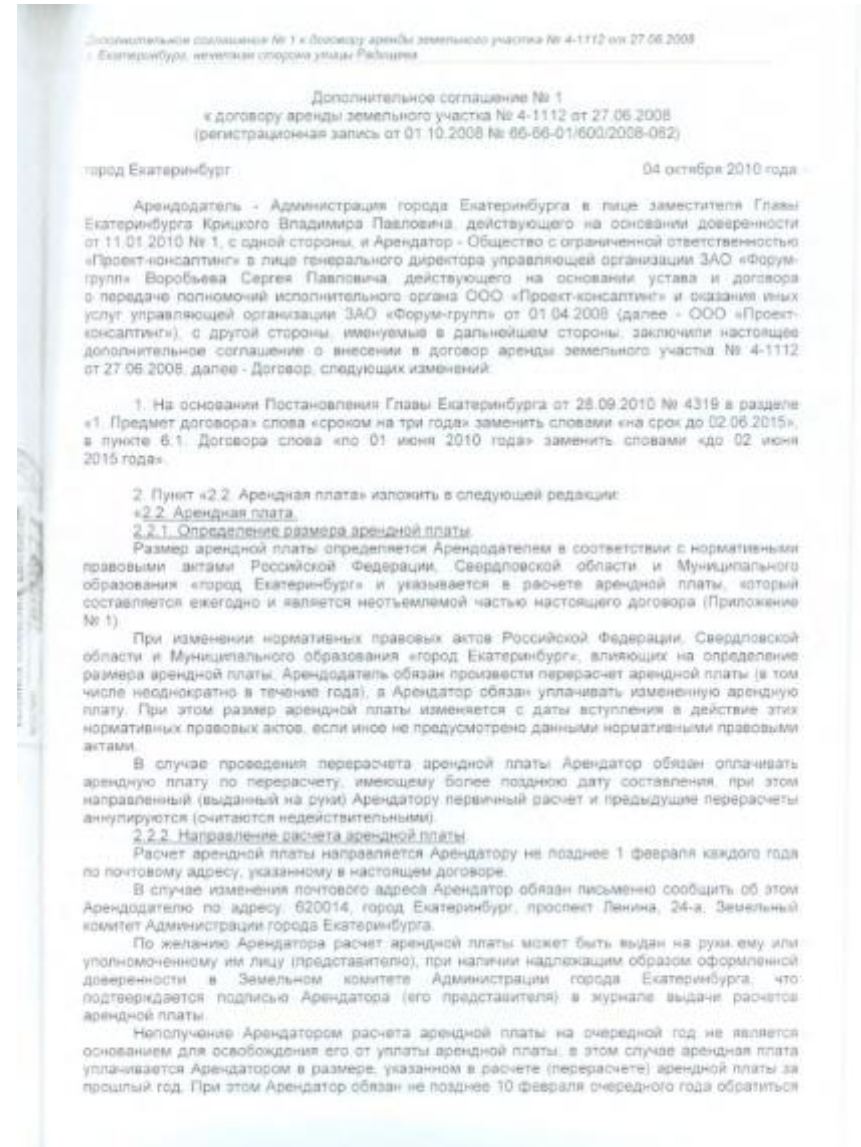
1	Кадастровый номер * 66:41:0401033:35	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:805	Условные обозначения			
Начальник Территориального отдела №15 (наименование должности)				01.04.2022 В.В.Родин (инициалы, фамилия)	



### 3 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**





## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

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

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 (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд.»

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

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

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 Приложение

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



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 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



#### ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 43912/919/500025/22

г. Екатеринбург, Россия

«14» февраля 2022г.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)  
Россия, Москва, 105062, г. Москва, ул. Чалдыгина, д. 11  
ИНН: 7701109808 КПП: 770101001  
Расчетный счет: 4070181089500001960 в Банк ГПБ (АО)  
Корр. счет: 30101810200000000823  
БИК: 044525823

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 407018108901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

**3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц» с приложениями от «01» сентября 2011 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

**4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «14» февраля 2022г. по 24:00 часов «17» февраля 2023г.

**5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем по настоящему Договору является повреждение, гибель или утрата Застрахованного имущества вследствие одного или нескольких из следующих событий (Застрахованных рисков):

5.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа - (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

5.2. Падение на застрахованное имущество летящих объектов или их частей

Страховщик

Страхователь

Договор № 43912/919/500025/22, Страница 1



и взрыв - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

5.3. Опасные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по обращению от опасных природных явлений» к ним);

5.4. Выход паровых котлов, газорегуляторов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - (в соответствии с п. 3.2.4. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);

5.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем - (в соответствии с п. 3.2.5. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждений в результате аварий гидравлических систем» к ним);

5.6. Противоправные действия третьих лиц - (в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»);

5.7. Террористического акта и/или терроризма, диверсии (в соответствии с п. 3.2.15. «Правил»);

Под террористическим актом подразумевается совершение взрыва, поджога или иных действий, устрашающих население и (или) создающих опасность гибели людей, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных общественно опасных последствий, если эти действия совершены в целях нарушения общественной безопасности, устрашения населения, воздействовать на принятие решений органов власти, международных организаций, 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 и/или терроризму, диверсии установлен в размере 55 000 000,00 рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности;

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.8. - 3.12. Правил, в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

**6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

6.1. Имущество застраховано по настоящему Договору от рисков повреждения, гибели или утраты в пользу Страхователя (Выгодоприобретателя), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре имущественный интерес. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что проинформирован о том, что Договор страхования имущества, заключенный при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса в сохранении Застрахованного имущества, недействителен.

6.2. По настоящему Договору Застрахованным является следующее имущество, расположенное на указанной территории (Территория страхования), на следующую Страховую сумму:

Страховщик

Страхователь

Договор № 43912/919/500025/22, Страница 2



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.6., рублей
5	г. Екатеринбург, ул. Радичева, д.26, Этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 107, 215-220, 303-107, 321-231, Ресторан «CASTOR-KA» Общ. площадь 293,1 кв. м. Кадастровый номер: 56:11/0401033/1313	Конструкция, внутренний и внешний отделка, инженерное оборудование	65 000 000,00	30 260,00
		Итого:	65 000 000,00	30 260,00

Итого общая страховая сумма по Договору: **65 000 000,00 (Пятьдесят пять миллионов 000 000) рублей.**

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **30 260,00 (Тридцать тысяч и 260) рублей.**

#### 7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (исключение участие Страхователя в оплате убытков) в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч и 000 000) рублей - по каждому страховому случаю.

#### 8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременными платежами в срок до «17» февраля 2022 г.

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размера Договор не вступает в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

#### 9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

9.1. Страховая выплата производится в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре. Помните об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре. Помните об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

Страхователь  Страхователь   
Договор № 43912918/50000502, Страница 3

 АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ

 АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ

9.3. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов власти сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на 30 (Тридцать) рабочих дней. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин. В рамках Упрощенного порядка урегулирования продление срока производства страховой выплаты не допускается.

9.4. При принятии решения о страховой выплате Страховщик проводит проверку наличия имущественного интереса у получателя страховых услуг (Страхователя или Выгодоприобретателя).

9.5. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 9.1., 9.3. настоящего раздела.

#### 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

##### 10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Актно-заявлении на страховое или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если такой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его владельцы и руководящие работники – директора, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность, неумышленные работники при этом не считаются нарушением норм и правил Страхователем/Выгодоприобретателем).

##### 10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку



В случае, если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимого имущества, не установлена отдельная страховая сумма, она считается равной 20% от общей страховой суммы по данному объекту недвижимого имущества, но нех 5 % на освещение, зеркала, картины.

##### 10.3. Оговорка об НДС

Страховые суммы по настоящему Договору определены без учета НДС, в связи с чем выплата страхового возмещения также производится без НДС.

##### 10.4. Оговорка положения о заразных заболеваниях

10.4.1. Несмотря на какие-либо положения настоящего Договора об обратном, настоящим Договором не покрываются и не относятся к страховым случаям какие-либо убытки, ущерб, требования, расходы, мажорна или иные

Страхователь  Страхователь   
Договор № 43912918/50000502, Страница 4



## 3 Приложение

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложение**



денежные суммы, прямо или косвенно вызванные, или вытекающие из Заразного заболевания, а также опасной или угрозы (как фактической, так и немой) Заразного заболевания, либо возникающие одновременно или в любой последовательности с ним.

10.4.2. Для целей настоящего положения убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы включают в себя, помимо всего прочего, все расходы на очистку, нейтрализацию, ликвидацию, мониторинг или тестирование.

10.4.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

10.4.2.2 любого имущества, застрахованного по настоящему Договору, которое подверглось воздействию Заразного заболевания.

10.4.3. Для целей настоящего положения под Заразным заболеванием понимается заболевание, которое передается через какое-либо вещество или возбудителя от одного организма другому организму, при этом:

10.4.3.1 в такому веществу или возбудителю относятся, помимо всех прочих, вирус, бактерия, паразит, иной организм или какое-либо разнообразие выделенных, независимо от того, считаются ли они живыми, и

10.4.3.2 к способам передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и также болезнь, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благополучия человека, или оказать негативное воздействие на имущество, застрахованное по настоящему Договору, которое выражается в таких формах, как нанесение ущерба, ухудшение свойств, обесценивание, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

10.4.4. Настоящее положение применяется ко всем условиям Договора, в том числе к любым дополнительным соглашениям и приложениям к Договору.

10.5. Оговорка об исключении убытков, связанных с киберрисками и данными

10.5.1. Несмотря на другие положения Договора, согласовано, что по Договору исключаются:

10.5.1.1. Киберубытки;

10.5.1.2. Гибель, повреждение, ответственность, расходы и затраты любого рода, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с любой утратой возможности использования, снижением функциональности, исправлением, заменой, восстановлением или восприимчивым к любым-либо Данным, включая любые суммы, относящиеся к стоимости таких Данных;

10.5.2. Если какое-либо часть настоящего положения окажется недействительной или же имеющей исковой силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.

10.5.3. Справедливая:

10.5.3.1. Киберубыток означает любую гибель, ущерб, ответственность, претензии, расходы или затраты любой природы, прямо или косвенно вызванные, которая способствует, которые возникают в результате или в связи с Кибератакой или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь любыми действиями, направленными на контроль, предупреждение, подавление или устранение последствий любой Кибератаки или Киберинцидента.

Сторонами

Сторонами

Договор № 439/20/19-000029/22, Страница 6



Киберинцидента

10.5.3.2. Кибератака означает несанкционированный, умысловый или преступный доступ, обработка, использование или управление или доступных данных, независимо от времени или места их совершения, или угроза или любая угроза совершения таких действий, относящаяся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.3.3. Киберинцидент означает:

- любую атаку или угрозу, или серию атак или угроз, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;

- любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.4. Компьютерная Система означает:

- любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микросервер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними вход, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования.

10.5.4.1. Данные означают информацию, факты, концепция, код или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.

10.5.4.2. Средства обработки данных означают любое имущество, застрахованное по Договору, на котором могут храниться Данные, но не сами Данные.

#### 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

11.1. Любые изменения в условиях настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

11.2. Страховщик проводит оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Заявке-заявлении на страхование от «14» февраля 2022 г. (Приложение № 3).

11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

11.4. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.5. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страхователю: [balafskan@balafskan.ru](mailto:balafskan@balafskan.ru); в части страховых случаев/убытков: [SOB@balafskan.ru](mailto:SOB@balafskan.ru).

Сторонами

Сторонами

Договор № 439/20/19-000029/22, Страница 6





### 3 Приложение Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложение**



Страхователю: \_\_\_\_\_  
11.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.  
11.7. Агент: ИП Россохина Наталья Александровна (ИД №4477/ТАИФУ2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@yandex.ru.

11.8. Приложения:  
Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;  
Приложение № 2. Правила страхования;  
Приложение № 3. Акт/акты-заключения на страховании от «14» февраля 2022 г.

<p><b>СТРАХОВЩИК</b> АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>М.П. Басов Виталий Владимирович договорность №11445021Н от 15.02.2021г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)</p>  <p>М.П. Президент Фонда Эвсеев Юрий Александрович Убтвп</p>
---	--

Договор  - оригинал,  - ксерокопия Договора № 439126190000515021

Менеджер договора со стороны Страхования: Саваткина Ирина Дмитриевна  
Тел. (343) 344-00-44 749515 электронная почта: savatayki@alfastah.ru

Страховщик \_\_\_\_\_ Страхователь \_\_\_\_\_  
Договор № 439126190000515021, Страница 7

## EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

### **About EY**

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2022 Ernst & Young LLP.  
All Rights Reserved.