

**ОТЧЕТ №2626/082-2024/3**  
**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,**  
**РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛ., Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ.**  
**РАДИЩЕВА, Д. 25**

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)  
Исполнитель: АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ

Дата оценки: 31.07.2024 г.  
Дата составления Отчета: 27.08.2024 г.

**МОСКВА**  
**2024**



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	4
1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ</b> .....	<b>11</b>
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ .....	11
3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	11
3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	11
<b>4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ</b> .....	<b>13</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>14</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>14</b>
<b>7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ</b> .....	<b>15</b>
<b>8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
<b>9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>22</b>
9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	34
9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	35
9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
9.5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	35
9.5.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ .....	36
9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	36
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>37</b>
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>39</b>
11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	47
11.3 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ПО СОСТОЯНИЮ НА 2024 Г. ....	49
11.3.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	51
11.3.2 ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	53
11.3.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	61
11.3.4 ПРОГНОЗЫ И ВЫВОДЫ.....	61
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)</b> .....	<b>62</b>
12.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	62
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ..	73
<b>13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>74</b>
13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	74
13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	74



13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	75
<b>14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b>	<b>87</b>
14.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	87
14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	87
14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ .....	88
14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	101
14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	101
14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ .....	102
14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	102
<b>15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>104</b>
15.1 Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке .....	104
<b>16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ .....</b>	<b>109</b>
<b>17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>111</b>
<b>18. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>113</b>
<b>19. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>114</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>118</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>126</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ .....</b>	<b>139</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА .....</b>	<b>153</b>



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/082-2024 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 26.07.2024 г.

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

- Нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

Таблица 1. – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Первоначальная балансовая стоимость по состоянию на 31.07.2024 г.	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 31.07.2024 г.
1	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	293,10	60 000 000,00	40 631 578,79

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

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

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
<i>Весовые коэффициенты</i>	0	0,747	0,253	1,00
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	Не использовался	36 306 297	45 614 568	38 661 290

### 1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер:	38 661 290



Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	
<b>В том числе:</b>	
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	<b>34 021 935</b>
Относимая к помещению доля в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16	<b>2 559 068</b>
Относимая к помещению доля в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	<b>2 080 287</b>
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 общей площадью 1 124 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенном на указанном земельном участке (2931/96785 от 1 124 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	<b>256</b>
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21 общей площадью 1 633 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27 (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	<b>262 095</b>
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3 общей площадью 508 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	<b>86 222</b>
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35 общей площадью 273 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	<b>47 449</b>

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (нежилого помещения), составляет:

**38 661 290 (Тридцать восемь миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча двести девяносто) рублей, без учета НДС**

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельные участки), составляет:

**396 022 (Триста девяносто шесть тысяч двадцать два) рубля, без учета НДС**

#### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за

---

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



## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором №2626/082-2024 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 26.07.2024 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18
<b>Права на объект оценки</b>	Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки. Обладатель оцениваемых прав: НПФ «Профессиональный» (АО). Ограничения и обременения оцениваемых прав: Договор аренды от 10.02.2017
<b>Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик</b>	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за: <ul style="list-style-type: none"><li>• земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 общей площадью 1 124 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенном на указанном земельном участке (2931/96785 от 1 124 кв. м);</li><li>• земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21 общей площадью 1 633 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27 (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м);</li><li>• земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3 общей площадью 508 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м);</li><li>• земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35 общей площадью 273 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м).</li></ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. поэтажные планы и экспликации
<b>Цель оценки</b>	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
<b>Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже</b>	Отсутствуют
<b>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Да
<b>Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта</b>	Право собственности на нежилые помещения и право аренды ассоциированной с ними части земельного участка
<b>Дата оценки</b>	31.07.2024 г.
<b>Предпосылки стоимости</b>	В соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, предпосылки стоимости устанавливаются не требуется.
<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости</b>	Рыночная стоимость В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p><u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки – 31 июля 2024 года;</li> <li>• предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;</li> <li>• характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p>Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.</p> <p>Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Существенные допущения, не являющиеся специальными	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Оценка рыночной стоимости производится без учета ограничений
Указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	В данном случае не применимо
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Результаты оценки оформляются и передаются Заказчику в соответствии с п.4 Договора на проведение оценки на бумажном носителе. Возможно проставление отчета по системам электронного документооборота с электронными подписями сторон, в соответствии с реестром операторов электронных систем, установленным ФНС РФ ( <a href="https://www.nalog.gov.ru/rn77/edo/search_edo/?ysclid=lyzuc3nur93208515">https://www.nalog.gov.ru/rn77/edo/search_edo/?ysclid=lyzuc3nur93208515</a> ), при наличии доступа к такой системе со стороны Заказчика и Исполнителя.
Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов	Детализация раскрытия информации, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов, согласно целям, специфики объекта оценки и проведенного исследования – в полном объеме
Необходимость привлечения внешних организаций и квали-	Необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов в рамках оценки нет





<b>фицированных отраслевых специалистов</b>	
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Помимо заказчика оценки отсутствуют
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость представляется на каждый объект оценки отдельным Отчетом, в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствуют
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствуют
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным.</li> <li>• Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</li> <li>• Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>• Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.</li> <li>• Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.</li> <li>• Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных;</li> </ul> <p>Ограничения и пределы применения полученного результата:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</li> <li>• Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</li> <li>• Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</li> <li>• Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</li> <li>• Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul>



<p><b>Используемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014;</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н;</li> <li>• Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик: Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент»</li> </ul>
<p><b>Требования к содержанию Отчета об оценке</b></p>	<p>Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014;</li> </ul> <p>Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>

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

#### 3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Таблица 4. – Сведения об оценщике (оценщиках)

ФИО	Погорелова Анастасия Викторовна (до вступления в брак 14.08.2015 г. - Козлова)
Образование	Высшее экономическое образование
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» №15-06-356 от 30.06.2015 г.; - Диплом о профессиональной переподготовке НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №050573 от 16.04.2020 г.; - Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег.№001089/2020 от 02.10.2020 г.
Сведения о наличии квалификационных аттестатов по направлениям оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040265-1, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 27 июня 2024 г. № 356, направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости», срок действия: до 27 июня 2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРО)	Член Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», адрес места нахождения: 620000, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	№ 1095, дата 28.07.2021 г.
Сведения о страховой ответственности Оценщика	Страховой полис выдан СПАО «Ингосстрах», № 433-553-128539/23 действителен с 07 сентября 2023 г. по 06 сентября 2024 г., страховая сумма 30 000 000 руб.
Общий стаж работы в области оценки (полных лет)	Более 8 лет
Местонахождения Оценщика, почтовый адрес:	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Контактная информация: адрес электронной почты и телефон	<a href="mailto:info@soex.ru">info@soex.ru</a> +7 (495) 660 58 68

#### 3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5. – Сведения о Заказчике оценки

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

#### 3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

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

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



<p><b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки</b></p>	<p>Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО САК «Энергогарант» на сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля 2024 года по «23» апреля 2025 года, полис № 240005-035-000038 от 31.07.2024 г.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b></p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.<sup>1</sup></p>

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



---

#### 4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица-заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.



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

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

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

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

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

## 6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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



## 7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

### ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

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

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

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

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

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

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

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

### ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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



Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСОН№7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014	Стандарт обязателен к применению
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)	Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н	Вид определяемой стоимости

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

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

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

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

## **ПРИМЕНЯЕМЫЕ ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

- 1 Конституция РФ
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 5 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в действующей редакции): Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ
- 6 Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции): Федеральный закон от 29.07.1998, № 135-ФЗ
- 7 Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002, № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
- 8 Микерин Г.И. Методические основы оценки стоимости имущества / Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. – М.: Интерреклама, 2003 г.
- 9 Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995 г.
- 10 Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И.Тарасевич - С-Петербург.: СПбГТУ, 1997 г.
- 11 Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебно-практическое пособие / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.
- 12 Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский - М.: Маросейка, 2009.
- 13 «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2023), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2023 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 14 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №33), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2023 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 15 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;
- 16 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.





- 
- 17 "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;
- 18 «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.
- 19 Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.07.2024 г.



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

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

### СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют

### СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

Отсутствуют

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

#### ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

---

или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



---

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

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



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

### 9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

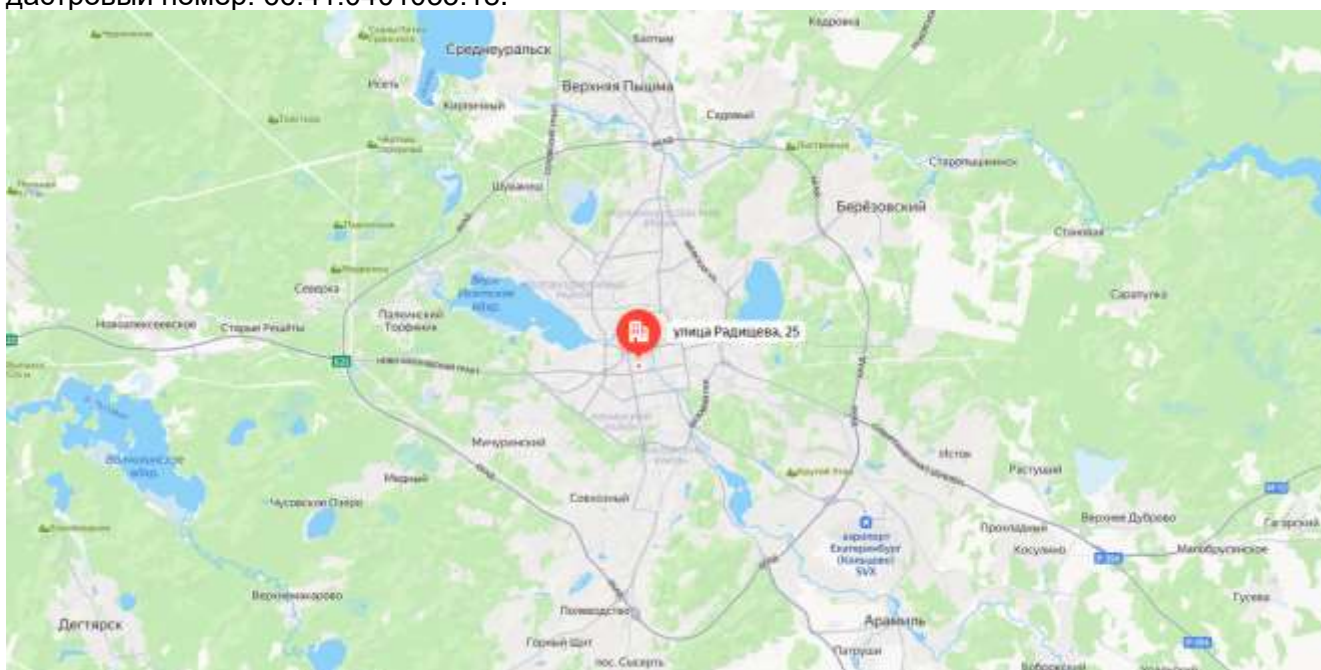


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Свердловской области

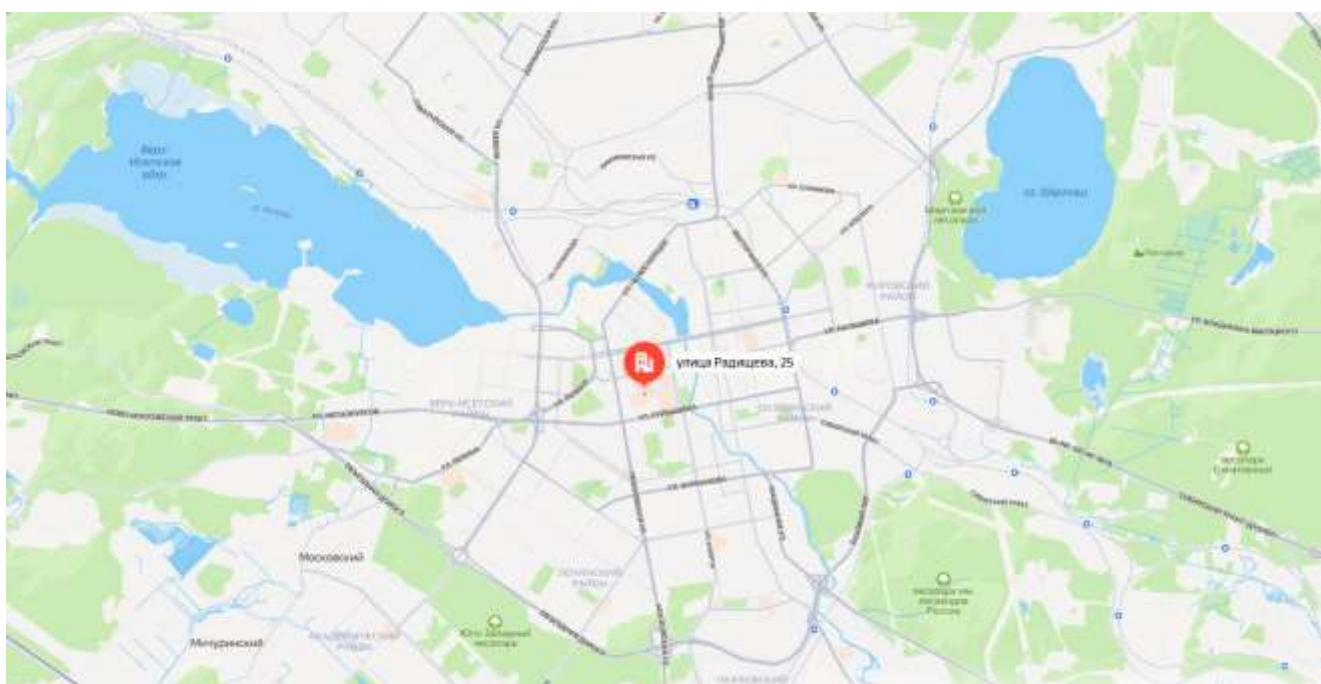


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга

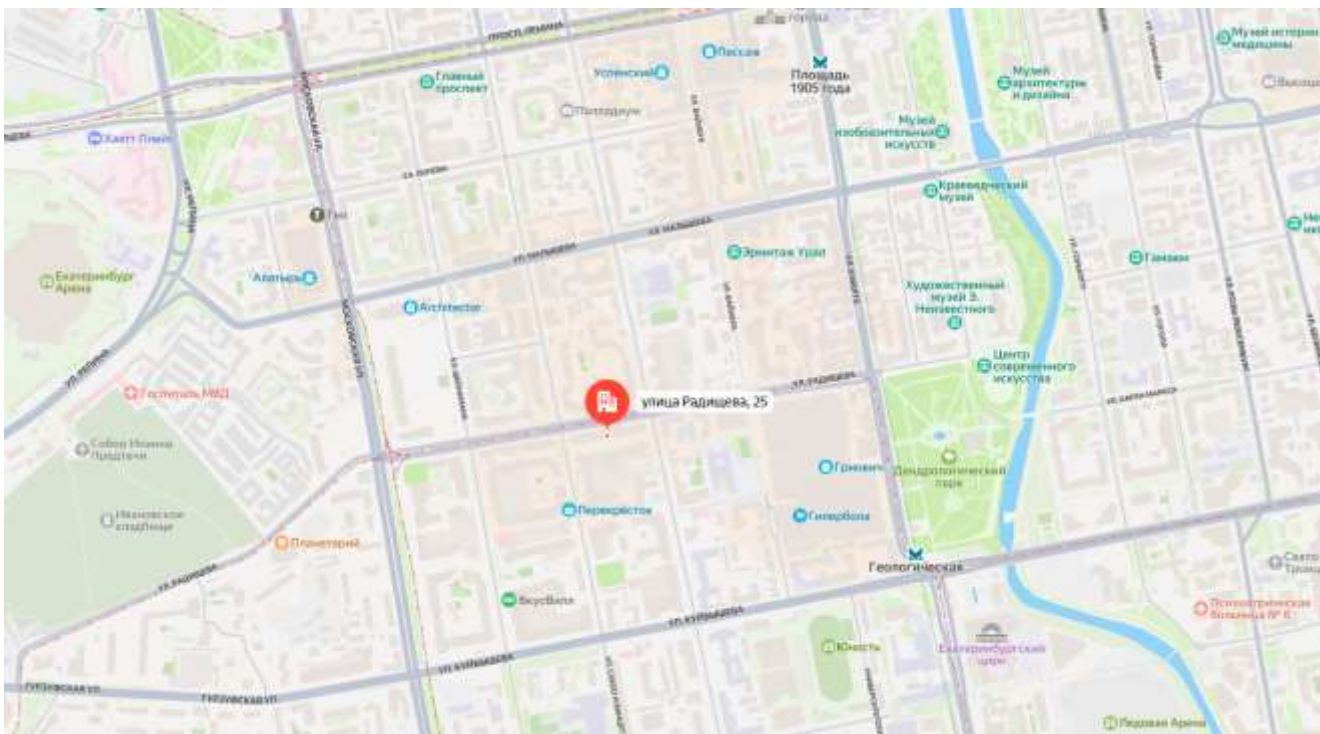


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга Свердловской области

### Описание местоположения объекта оценки

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

### г. Екатеринбург<sup>2</sup>

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

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

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

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

По объёму городской экономики Екатеринбург занимает третье место в стране, следуя после Москвы и Санкт-Петербурга. Один из крупнейших в стране центров торговли, финансов, туризма, телекоммуникаций и информационных технологий, ключевой континентальный транспортно-логистический (международный аэропорт «Кольцово», через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс) и промышленный узел (оптико-механическая

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

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

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

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

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

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

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

## Население

Екатеринбург — один из 16 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 21 января 1967 года. По оценке Росстата на 1 января 2024 года по численности населения город находился на 4-м месте из 1119 городов Российской Федерации[98]. Является крупнейшим городом на Урале.

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

## Экономика

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

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

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

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



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

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

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

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

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

В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано более 220 крупных и средних предприятий, больше всего в сфере обрабатывающих производств — 197. Производство по отраслям разделилось соответствующим образом: металлургическое производство и металлообработка — 20,9 %, пищевое производство — 13,3 %, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования — 9,2 %, производство транспортных средств — 8,4 %, производство машин и оборудования — 6,4 %, химическое производство — 5,5 %, производство прочих неметаллических минеральных продуктов — 3,7 %, производство резиновых и пластмассовых изделий — 2,8 %, целлюлозно-бумажное производство, издательство и полиграфия — 0,5 %, прочие — 29,3 %.

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

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

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



## Транспорт

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Екатеринбург — третий по величине транспортный узел России (после Москвы и Санкт-Петербурга) — здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается международный аэропорт. Местонахождение Екатеринбурга в центральной части региона позволяет за 7—10 часов добраться из него в любой крупный город Урала. Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города — на невысоком участке Уральских гор, через который было удобно прокладывать магистрали, связывающие европейскую и азиатскую части России.

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

Международный аэропорт Кольцово — один из крупнейших аэропортов страны.

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

### Ближайшее окружение объекта оценки

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

### Транспортная доступность объекта оценки.

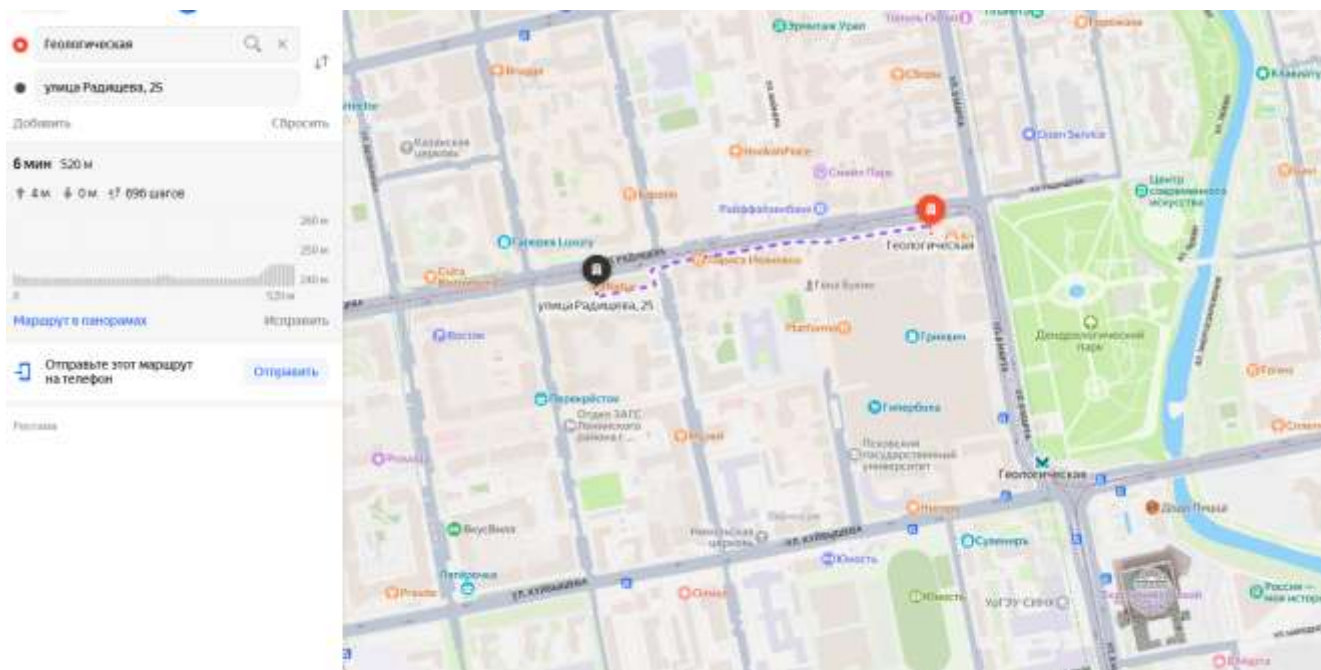
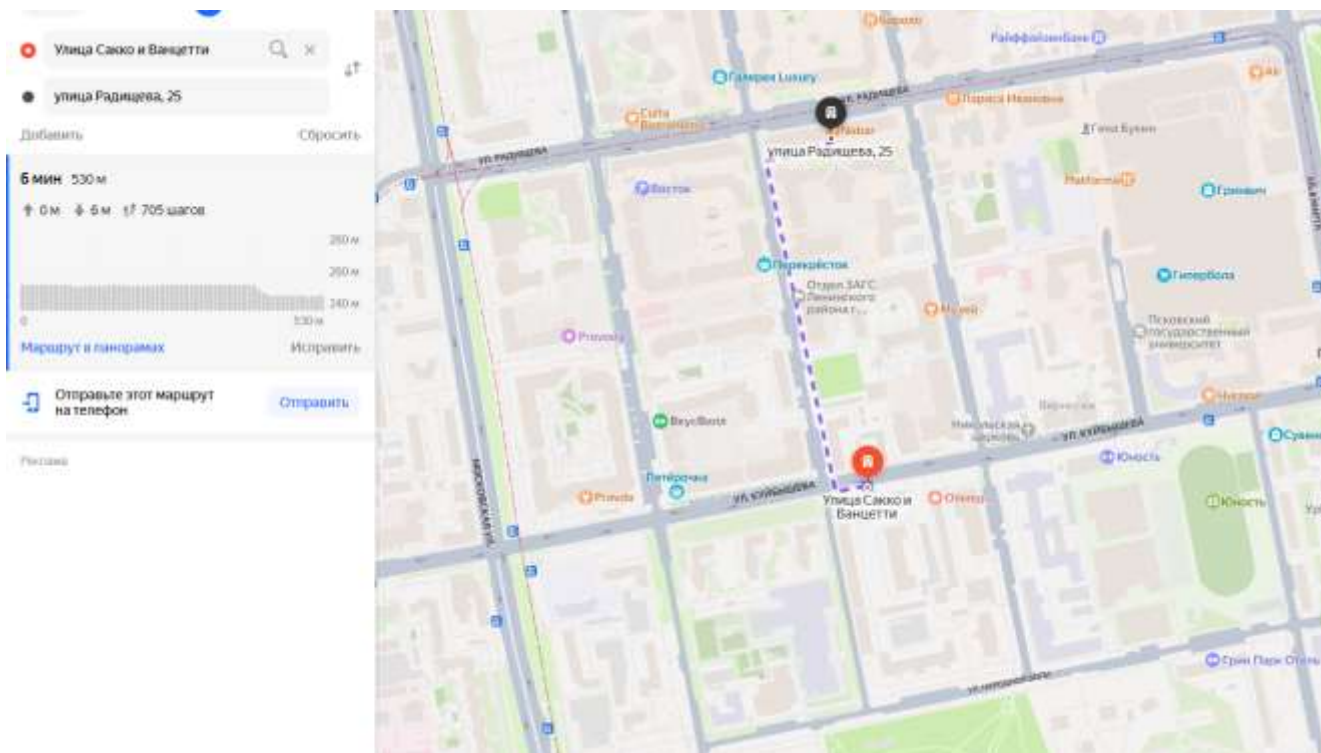


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки до ближайшей станции метро



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

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

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

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

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

## 9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

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

**Таблица 9. – Основные характеристики нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313**

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	№ 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34 от 29.12.2018 Аренда № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-33 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/199/2021-35 от 09.04.2021
Местоположение (адрес)	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Район города	Ленинский
Ближайшая станция метро (удаленность)	Геологическая, 500 м (6 минут пешей доступности)
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	Улица Сакко и Ванцетти, 500 м (6 минут пешей доступности)
Кадастровый номер	66:41:0401033:1313
Общая площадь, кв. м.	293,10
Этаж расположения	1-2 этажи
Распределение площади по этажам, кв. м.	1 этаж – 27,60 кв. м.; 2 этаж – 265,50 кв. м.
Наличие отдельного входа	Имеется
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
<b>Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки</b>	
Фундамент	Железобетонный ленточный
Стены и перегородки	Каменные и бетонные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	Согласно предоставленным Заказчиком документам установить невозможно
Этажность здания	3 этажа, подземных - 1
Год постройки	2012
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, телефонизация
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	20 892 326,27
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	71 280,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71771919, Технический паспорт здания, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>



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

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

**Здание 66:41:0401033:1111** без кадастрового номера  
 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25  
 Торгово-общественное здание с встроенной трансформаторной подстанцией

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1111
Кадастровый квартал:	66:41:0401033
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Наименование:	Торгово-общественное здание с встроенной трансформаторной подстанцией
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	9 754,9 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	591 774 082,52 руб.
дата определения:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.10.2023
дата применения:	01.01.2024

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

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

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

Наименование параметра	Значение параметра
	от 12.01.2023 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/199/2023-32 от 27.07.2023
Правообладатель	Право общей долевой собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Ипотека № 66:41:0401033:16-66/199/2023-30 от 17.07.2023
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0401033:1111 (в котором расположен Объект оценки)
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение (централизованное), водоснабжение, канализация, отопление
<b>Состояние окружающей среды</b>	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	19 269 029,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	15 539,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71773709; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>

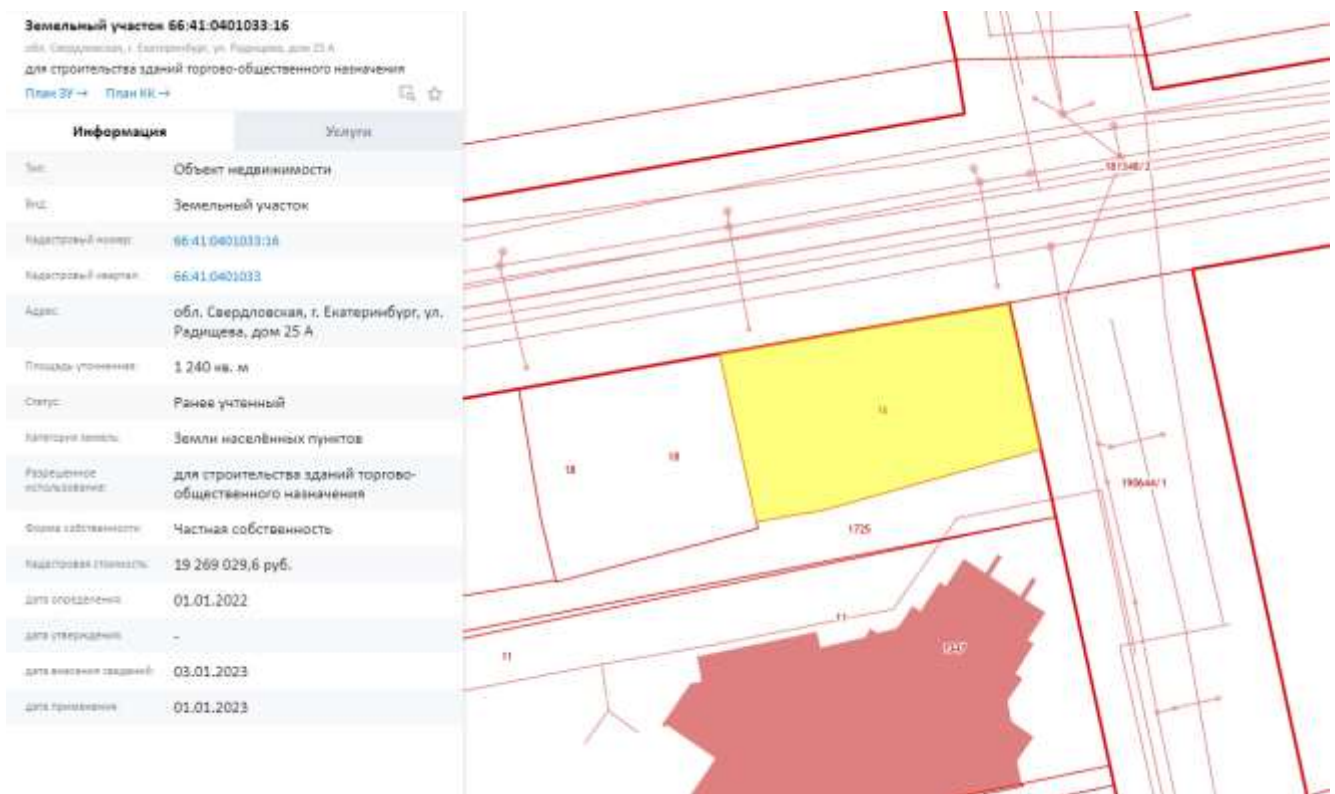


Рисунок 8 – Данные о границах земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:16 с ПКК





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

Наименование параметра	Значение параметра
Объект недвижимости	Земельный участок площадью 1 008 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:18
Местоположение	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 008
Кадастровый номер	66:41:0401033:18
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 66-66-01/917/2007-270 от 25.04.2008
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – ООО «Проект-консалтинг»
Обременения	Не зарегистрировано
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0401033:1111 (в котором расположен Объект оценки)
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение (централизованное), водоснабжение, канализация, отопление
<b>Состояние окружающей среды</b>	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	15 787 054,08
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	15 661,76
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71773709; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>



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

### 9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

### 9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемым правом по отношению к объекту оценки является:

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

Описание имущественных прав на объект оценки представлено ниже.

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

Параметры	Значения	Источник информации
Помещение площадью 293,10 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 66:41:0401033:1313		
Вид права	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 от 18.08.2016	Выписка из ЕГРН от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71771919, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	
Существующие ограничения (обременения) права	№ 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34 от 29.12.2018 Аренда № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-33 от 19.07.2017 № 66:41:0401033:1313-66/199/2021-35 от 09.04.2021	
Земельный участок площадью 1 240 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:16		
Вид права	Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-19 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2019-25 от 06.06.2019 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-11 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-14 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-16 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-15 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/001/2017-13 от 12.12.2017 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/199/2023-29 от 12.01.2023 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/199/2023-32 от 27.07.2023	Выписка из ЕГРН от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71773709; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>
Субъект права	Право общей долевой собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека № 66:41:0401033:16-66/199/2023-30 от 17.07.2023	
Земельный участок площадью 1 008 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:18		
Вид права	Собственность № 66-66-01/917/2007-270 от 25.04.2008	Выписка из ЕГРН от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024- 71775973, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – ООО «Проект-консалтинг»	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	

По состоянию на дату оценки Объекты оценки имеют обременение в виде долгосрочного дого-

вора аренды - Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. (с дополнительными соглашениями).

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

## 9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71771919;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024- 71773709;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.03.2024г. № КУВИ-001/2024- 71775973;
- Технический паспорт на помещение по состоянию на 01.07.2013 г.;
- Договор аренды земельного участка №Т-380 от 16.06.2015 г. (с дополнительными соглашениями);
- Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. (с дополнительными соглашениями).

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

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

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
1	Обзор и анализ макроэкономики РФ, социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82.pdf</a> <a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2024_goda.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2024_goda.pdf</a>
2	Обзор рынка объекта оценки	<a href="https://avito.ru/">https://avito.ru/</a> ; <a href="https://realty.ya.ru/">https://realty.ya.ru/</a> ; <a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a> ; <a href="https://surgut.domclick.ru/">https://surgut.domclick.ru/</a>

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	<p>«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №33), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2023 год, под ред. Е.Е. Яскевича;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.</p> <p>"Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.</p> <p>Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.07.2024 г.</p>

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

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

## 9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

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

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

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

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

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

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

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

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

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

- Нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

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

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

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

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

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

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

2. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г

3. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.

4. Рост объема строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объем строительных работ вырос на +3,9% г/г.

5. Объем оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объем оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г.

При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство мяса увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г в мае), молока – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае).

7. В июне 2024 года грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.

8. В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.

Объем платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г.

Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I

3

[https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024\\_07\\_31\\_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0\\_%D0%BE\\_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86\\_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%86.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%86.pdf)  
Передан через Диалок 28.08.2024 15:42 GMT+03:00  
ad13f619-219f-4956-8af0-211098357028

полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г.

9. Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%.

Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в 1 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+10,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности (+28,4% г/г).





Таблица 14. – Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	<b>4,7</b>	<b>4,0</b>	<b>3,0</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>	<b>5,4</b>	<b>4,2</b>	<b>7,6</b>	<b>4,8</b>	<b>3,6</b>	<b>4,9</b>	<b>5,7</b>	<b>5,1</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,2</b>
Сельское хозяйство	0,9	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	10,3	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,5	6,5	5,6	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,8	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	10,8	11,7	8,6	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,0	4,3	4,9	3,6	2,3	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	4,7	9,0	2,2	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,2	-0,6	-0,8	0,8	-1,8	0,9	1,0	3,8	-1,8	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,0	-1,6	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,8</b>	<b>8,6</b>	<b>14,5</b>	<b>13,3</b>	<b>1,0</b>	<b>6,7</b>
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
<b>Инфляция</b>															
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>	<b>8,6 / 9,1<sup>1</sup></b>	<b>8,3</b>	<b>7,8</b>	<b>7,6</b>	<b>7,7</b>	<b>7,7</b>	<b>7,4</b>	<b>7,4</b>	<b>7,2</b>	<b>5,2</b>	<b>2,7</b>	<b>8,6</b>	<b>11,9</b>
<b>Индекс цен производителей</b>															
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3



в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,1 <sup>2</sup>	-	-	8,8	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b>															
рублей	82 470 <sup>2</sup>	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,7 <sup>2</sup>	-	-	17,8	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 <sup>3</sup>	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,6	-	-	-	6,4 <sup>3</sup>	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	76,0	76,0	76,0	76,1	-
<b>Численность занятых</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,1	74,0	73,9	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
<b>Численность безработных</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b>															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
<b>Уровень безработицы</b>															
в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	-	2,9	3,1	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.

<sup>2</sup> За январь - май 2024 г.

<sup>3</sup> Уточнение данных



## О динамике промышленного производства. Июнь 2024 г.<sup>4</sup>

1. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +3,7% г/г).

2. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +7,3% г/г).

2.1. Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является машиностроительный комплекс – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.).

Темпы роста комплекса в июне составили +12,1% г/г после +13,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу рост на +56,5% после +64,8% в мае. В целом за I полугодие 2024 года рост на +22,0% г/г, что является лучшим результатом среди отраслей промышленности.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в автопроизводстве – рост выпуска +21,7% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. Рост выпуска также в производстве компьютерного и электронного оборудования (+20,3% г/г после +27,5% г/г), производстве прочих транспортных средств и оборудования (+19,7% г/г после +20,9% г/г), производстве электрооборудования (+2,5% г/г после +4,9% г/г).

2.2. Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит металлургический комплекс – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.

2.3. Рост выпуска в пищевой промышленности в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. При этом производство напитков ускорило темпы роста до +3,6% г/г после +1,5% г/г. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

2.4. Рост химической промышленности в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство химических веществ и продуктов выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство лекарственных средств продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост химической промышленности составил +5,7% г/г.

2.5. Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +7,9% г/г.

3. Добыча полезных ископаемых в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом добыча металлических руд осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее.

<sup>4</sup> Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_iyun\\_2024\\_go](https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2024_go)

da.pdf

По итогам I полугодия 2024 года производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 квартале 2024 года: -1,7% г/г).

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Промышленное производство</b>	<b>4,4</b>	<b>3,7</b>	<b>1,9</b>	<b>5,3</b>	<b>3,9</b>	<b>5,6</b>	<b>4,0</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>8,0</b>	<b>7,3</b>	<b>4,6</b>	<b>9,1</b>	<b>8,3</b>	<b>8,8</b>	<b>6,0</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>
пищевая промышленность	<b>6,8</b>	<b>6,1</b>	<b>4,0</b>	<b>6,6</b>	<b>7,9</b>	<b>7,7</b>	<b>4,9</b>	<b>11,3</b>	<b>7,3</b>	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>	<b>6,3</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	<b>5,0</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>7,9</b>	<b>2,0</b>	<b>11,2</b>	<b>12,2</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>6,8</b>	<b>5,4</b>	<b>0,8</b>	<b>4,5</b>
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	<b>7,9</b>	<b>6,5</b>	<b>6,7</b>	<b>5,7</b>	<b>7,3</b>	<b>9,3</b>	<b>6,0</b>	<b>12,2</b>	<b>10,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>7,2</b>	<b>3,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-10,1</b>	<b>-2,0</b>
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-3,3</b>	<b>-2,7</b>	<b>-4,4</b>	<b>1,2</b>	<b>-4,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>-6,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>-4,0</b>	<b>2,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>8,3</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,6</b>
химический комплекс	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>2,8</b>	<b>5,7</b>	<b>3,6</b>	<b>7,6</b>	<b>5,5</b>	<b>11,1</b>	<b>6,8</b>	<b>5,0</b>	<b>9,4</b>	<b>9,0</b>	<b>7,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	8,8	9,2	6,7	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	22,0	17,9	12,1	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,0	7,6	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)



## **Социально-экономическая обстановка в Свердловской области в январе-мае 2024 года<sup>5</sup>**

Индекс промышленного производства составил 103,5% к уровню января–июня 2023 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области составил 1 993,4 млрд. рублей, или 117,1% к уровню января–июня 2023 года в действующих ценах.

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) составил 4 382,6 млн. тонно-км, или 114,6% к уровню января–июня 2023 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) перевезено 17,5 млн. тонн грузов, или 118,4% к уровню января–июня 2023 года.

За счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1 713,8 тыс. кв. метров, или 115,1% к уровню января–июня 2023 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1 173,2 тыс. кв. метров введенного жилья (68,5% от общего объема введенного жилья), или 128,5% к уровню января–июня 2023 года.

Оборот розничной торговли в Свердловской области составил 778,6 млрд. рублей, или 108,6% к уровню января–июня 2023 года в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания сложился в сумме 55,7 млрд. рублей, что составляет 106,1% к уровню января–июня 2023 года в сопоставимых ценах.

Ситуация на рынке труда остается стабильной.

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01.07.2024 составила 10 266 человек (на 01.07.2023 – 15 329 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01.07.2024 составил 0,48%, что ниже аналогичного показателя на 01.07.2023 (0,74%).

Доходы бюджета на 01.07.2024 – 216,5 млрд. рублей (51,5% от годового плана).

Расходы бюджета на 01.07.2024 – 198,5 млрд. рублей (45,3% от годового плана). По статистическим данным за январь–май 2024 года

Крупными и средними организациями Свердловской области, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 237,5 млрд. рублей, или 94% к уровню января–мая 2023 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций составила 270,3 млрд. рублей, или 96,9% к уровню января–мая 2023 года.

Среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области составила 72 850 рублей (121,3% к уровню января–мая 2023 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 112,6% к уровню января–мая 2023 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 79 834 рубля.

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

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

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

<sup>5</sup> Источник информации: <https://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovsКОЙ-oblasti-v-yanvare-mae-2024-goda?ysclid=m057ko3ng4370731680>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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





В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Объект оценки – земельный участок – относится к сегменту земельных участков под коммерческую застройку.

### 11.3 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ПО СОСТОЯНИЮ НА 2024 Г.<sup>6</sup>

Год за годом екатеринбургские девелоперы наращивают объемы строительства жилья. Коммерческая же недвижимость словно оказалась «за бортом» их внимания.

«Ротация и обновление фонда — необходимая составляющая как рынка жилья, так и коммерческой недвижимости. Но не во всех сегментах этот процесс идет равномерно и последовательно», — отмечает Михаил Хорьков, руководитель аналитической службы УПН, председатель комитета по аналитике РГУД, партнер bnMAP.pro по Екатеринбургу и Свердловской области, директор «ХОД Консалтинг».

Он рассказал о ключевых показателях рынка коммерческой недвижимости Екатеринбурга в 2024 г. на конференции, организованной УПН.

#### Бизнес-центры

Недостаток инвестиций в новые проекты в предыдущие 5–10 лет сформировал дефицит. Заметное устаревание офисного фонда усугубляет эту проблему.

Доля вакантных площадей в БЦ Екатеринбурга стремится к нулю:

- класс А — 0;
- класс В+ — 1%;
- класс В — 3%.

Собственники снова диктуют условия. Арендаторы оказываются перед выбором: уйти или платить больше.

Ставки аренды (1 кв. 2024 г.), включая операционные расходы:

- класс А — 2 600 руб. за кв. м в мес. (+25% за год);
- класс В+ — 1 970 руб. (+ 75%);
- класс В — 1 550 руб. (+46%).

Показатели текущего строительства в сегменте офисных центров остаются низкими (ок. 77 тыс. кв. м). Много заявленных проектов, которые пока не вышли на стадию строительства. Тем не менее Михаил Хорьков отмечает интерес бизнеса к этому сегменту. По мнению аналитика, он будет расти в ближайшие 2–3 года, и предложение увеличится.

#### Стрит-ритейл

Стрит-ритейл активно развивается в рамках новых жилых проектов. В текущих строящихся ЖК под коммерческую функцию отводится около 4% от площадей квартир в эконом-классе и около

<sup>6</sup> <https://www.dk.ru/news/237206415>; <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy>

7% в комфорт-классе. В объектах верхнего ценового сегмента доля таких площадей выше. Хотя объем строительства в городе и объем предложения жилья рекордно высокий, выбор в стрит-ритейле ограничен.

Количество сделок с коммерческими помещениями на стадии строительства сильно выросло в 2023 г. В 2024 г. ежемесячно реализуется около 20–40 помещений (3–4 тыс. кв. м) на стадии строительства. Дальнейший рост продаж сдерживается низким ассортиментом и отказом от продаж отдельными девелоперами.

На волне повышенного спроса девелоперы продолжают поднимать цены реализации. Этому поспособствовал в том числе инвестиционный спрос. Но темпы повышения ставок пока запаздывают. Здесь возможность роста в большей степени зависит от реальных возможностей бизнеса.

По мнению Михаила Хорькова, рынок стрит-ритейла продолжит развиваться вслед за рынком новостроек. Но возможное снижение инвестиций в новые проекты в следующие 1–2 года отрицательно скажется на выборе в сегменте коммерческих площадей.

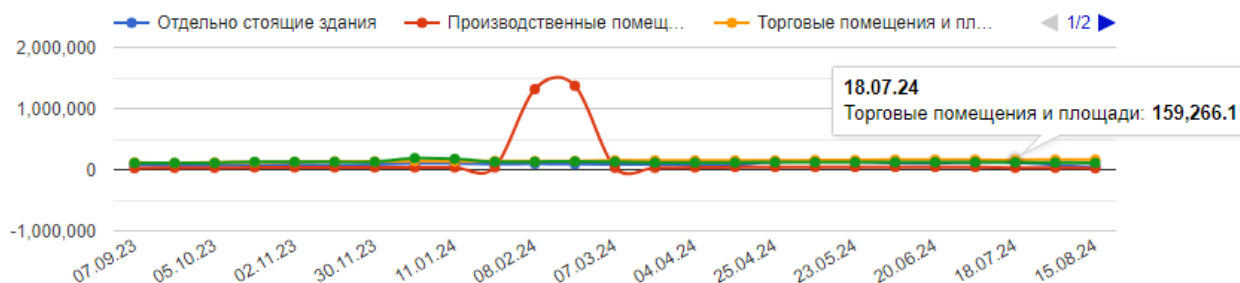
### Торговые центры

Главные вызовы, с которыми столкнулись владельцы торговых комплексов в последние несколько лет, — пандемия и падение оборотов (2020–21 гг.), уход ключевых арендаторов (2022 г.), изменение потребительского поведения. Рынок остается насыщенным, на нем сохраняется высокая конкуренция за посетителей.

Михаил Хорьков отмечает отсутствие новых крупных проектов ТЦ в Екатеринбурге (исключение — «Золотой»), в ближайшие 2–3 года их появление не предвидится.

Ниже на графике показана динамика цен за 1 кв.м. на торговую недвижимость г. Екатеринбурга:

Рассчитываем по параметрам: Екатеринбург. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



**Рисунок 10 – Динамика цен предложений за 1 кв.м. на торговую недвижимость г. Екатеринбурга, руб./кв.м.**

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Поме свобод назн за м <sup>2</sup>
15 августа 2024	43538.8	-72.43%	28870.7	-11.53%	165544.2	-0.08%	11152
01 августа 2024	75075.3	-66.4%	29745.5	-1.65%	165668.4	+3.00%	11486
18 июля 2024	124925.2	+0.71%	30237	-32.4%	159266.1	-1.94%	12201
04 июля 2024	124037.7	+14.98%	40035	-4.82%	162353.4	+0.42%	11922
20 июня 2024	105458.9	-5.07%	41965.2	+0%	161866.2	-0.02%	12204
06 июня 2024	110907.4	-20.07%	41965.2	-2.27%	161699.7	+0.42%	12061
23 мая 2024	133049.3	+0%	41012.4	-0.08%	161025.5	+3.1%	12110
08 мая 2024	133049.3	+2.47%	40651.7	-2.49%	156031.8	+2.95%	1208
25 апреля 2024	126765.8	+37.48%	39638.8	-0.04%	151436.3	-2.54%	12271
18 апреля 2024	81126	+0%	39655.8	+5.03%	155280	+1.28%	11796
04 апреля 2024	81126	-2.75%	37662.9	-23.93%	153289.2	+1.9%	11604
21 марта 2024	83360.13	-2.98%	28646.2	-7.22%	150378.5	+0.41%	11768
07 марта 2024	85594.25	-3.76%	30718.1	-4363.67%	149755.2	+5.49%	12584
22 февраля 2024	88808.6	-7.24%	1371216.6	-3.99%	141538.9	+1.75%	13181
08 февраля 2024	95237.3	+5.11%	1316534.4	+97.42%	139068.5	+0.53%	13051
25 января 2024	90371.8	-15.63%	33929.7	-5.12%	138334.5	+0.91%	12971
11 января 2024	104493.6	+3.32%	35696	-0.61%	137072.9	-0.67%	17951
29 декабря 2023	101019.5	+15.44%	35854.8	+2.8%	137996.4	+3.27%	16801
30 ноября 2023	85422	+17.33%	35018.5	-2.07%	133479.5	+0.05%	12631
16 ноября 2023	70621.6	-21.04%	35743.7	+3.36%	133407.6	+5.91%	12771

Рисунок 11 – Динамика цен предложений за 1 кв.м. на торговую недвижимость г. Екатеринбурга, руб./кв.м.

### 11.3.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Структура затрат при аренде офиса, торгового помещения складывается из многочисленных пунктов. Речь идёт о базовой ставке аренды, эксплуатационных расходах, НДС, оплате коммунальных услуг, депозите и авансе, отделке и дизайнерском проекте. При этом депозит, аванс, отделка и дизайнерский проект – это разовые платежи при переезде. Основные платежи за аренду складываются из:

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

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

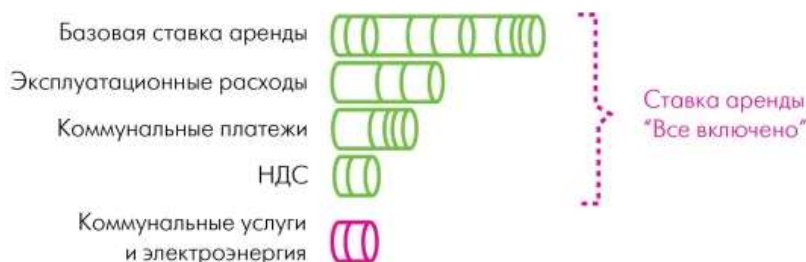


Рисунок 12. – Структура расходов по оплате арендных платежей

Чаще всего коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению в помещении. Но есть одно «но»: иногда они входят в эксплуатационные расходы, при этом электроэнергия всегда оплачивается только по факту. То, как это организовано, различается от здания к зданию.

зданию, от собственника к собственнику. При этом собственник не имеет права продавать электроэнергию по завышенным тарифам: его цель компенсировать фактические суммы счетов от города.

При переезде у арендатора могут возникать затраты по следующим пунктам:

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

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

### **Структура эксплуатационных расходов**

Формирование нового бюджета эксплуатационных расходов актуально в следующих случаях:

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

Арендаторы не всегда детально интересуются данным бюджетом: как правило, его интересует конечная цена – аренда плюс эксплуатация. Однако часто в договоре аренды присутствует пункт, где оговаривается, что собственник, девелопер, управляющая компания или арендодатель может повышать эксплуатационные расходы по своему усмотрению. Конечно, лучше обезопасить себя от подобной ситуации и договориться на какую-то понятную ставку индексации этих расходов. И вот в этой ситуации вопрос контроля эксплуатационных расходов становится актуальным для арендатора.

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

- 1) Административные расходы (включая службу ресепшн);
  - 2) Техническая эксплуатация всех инженерных систем и оборудования:
- Ежедневные осмотры;
  - Регламентные и планово-предупредительные работы;
  - Косметический ремонт здания;
  - Текущий ремонт систем, который включает:
    - кондиционирования и вентиляции;
    - лифтового хозяйства;
    - водоснабжения;
    - электросетей;
    - тепловых сетей;
    - канализации;
    - систем видеонаблюдения;
    - контроля доступа;
    - пожарной безопасности;

- охранной сигнализации;
- Уборка помещений и благоустройство территорий;
- Обеспечение безопасности;
- Вознаграждение УК;
- Иные услуги в здании для пользователей объекта.

### Бюджетирование эксплуатационных расходов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Таблица 16. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Куйбышева, 21	200	28 000 000	140 000	Продам нежилые помещения с арендаторами Надежные федеральные операторы Первая линия Подробную информацию, экономику и другие моменты озвучу при личном общении. Пишите, обсудим подробности	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gabs_federalnymi_operatorami_200_m_4_165285166">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gabs_federalnymi_operatorami_200_m_4_165285166</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
2	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Громова, 26	971	75 000 000	77 240	Помещение имеет отдельный вход, расположено на 1-ом этаже жилого дома в крупном ЖК Миллениум (ЖК Дом на Ясной).	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_971_m_415480692_5">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_971_m_415480692_5</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
3	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Беллинского, 108	228	43 000 000	188 596	Продается универсальное торгово-офисное помещение, расположенное в комплексе апартаментов "Огни Екатеринбурга" - Общая площадь - 228 м.кв.; Высота потолков - 3,7 м.; Электрическая мощность - 20 кВт (с возможностью увеличения). Установлена система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. - Отдельная входная группа с улицы Большакова, возможность разместить вывеску на фасад. Панорамные окна. - Помещение находится на 2-х этажах. Вход на второй этаж через широкую лестницу. - Помещение свободной планировки с отделкой из качественных материалов. Из несущих конструкций только колонны, подойдет под любой вид бизнеса. - Все технические и инженерные системы в полном порядке. - Есть подъездные пути прямо к помещению. Большая парковочная зона. - Один собственник. Документы готовы. Так же есть потенциальный арендатор, который готов остаться в помещении.	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_228_m_347170686_6">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_228_m_347170686_6</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
4	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 36	80	12 500 000	156 250	Объект N 184993.Эксклюзивное предложение.ТОП Локация Самое сердце Екатеринбурга. Видовое офисное помещение с окнами на Вайнера. 80кв.м полностью готово к работе мебель и техника по договоренности остаются новому владельцу . Проведена полная реконструкция здания снаружи и мест общего пользования внутри , установлены новые высокоскоростные лифты 3 пассажирских и один грузовой, Видео наблюдение, центральное кондиционирование и вентиляция . Есть потенциальный арендатор за 120 000 руб., если будет интересно но	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_80_m_3956935340">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_80_m_3956935340</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (офисное).



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>вому владельцу. Расположение: Перекресток ул.Малышева - ул.Вайнера , точный адрес ул.Малышева д.36 Санузлы общие на этаже , в коридорах на полу плитка , на стенах мокрая штукатурка, армстронг на потолке. Отделка офиса: на полу ламинат, стены - обои под покраску , армстронг на потолке. Итальянские межкомнатные двери и фурнитура. Двухуровневый потолок в кабинете руководителя с подсветкой .</p> <p>Парковка: есть места за Офисным Центром (Платные от 3000 руб./мес.) Гостевая парковка на</p> <p>Мощность 15кВт . Коммунальные платежи примерно 10 000руб/мес.</p> <p>Магазины и Кафе в пешей доступности .</p> <p>Возможен покупатель с ипотекой, рассмотрим Вашу недвижимость.</p>			
5	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 121	1132,52	144 833 102	127 886	<p>Предлагается в продажу торговое помещение общей площадью 1 132,52 кв.м.</p> <p>Без комиссии для покупателей.</p> <p><b>ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ:</b></p> <p>-Расположено в ЖК «Антарес», уникального комплекса бизнес-класса.</p> <p>-Развитая инфраструктура рядом находятся: парк Зеленая Роща, фитнес-клуб Antares X-fit, детский бассейн Antares Kids, образовательный центр ТЛК, детский центр Рада, Нотариальные услуги, салон красоты, ТС Пятёрочка, академия единоборств РМК, КРК Уралец, медицинский центр УГМК-здоровье.</p> <p>- центральный вход с ул. Шейнкмана;</p> <p>- общая площадь 1 132,52 кв.м.;</p> <p>- высота потолков 3,3 метра;</p> <p>- мощность 176,5 кВт;</p> <p>Объект полностью сдан в аренду</p> <p>Окупаемость - 10 лет</p> <p>Стоимость объекта: 144 833 102 руб.</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gotovyy_biznes_1133_kv.m_2546_169192">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gotovyy_biznes_1133_kv.m_2546_169192</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
6	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25	802,70	88 297 000	110 000	<p>Арендный бизнес с окупаемостью 10 лет!</p> <p>Помещение расположено на углу улиц Радищева и Хохрякова. Хороший пешеходный и автомобильный трафик, есть общая парковка на улице Радищева. Полностью оборудовано для размещения ресторана, кафе, укомплектована кухня, есть мебель.</p> <p>Есть арендатор - китайский ресторан, ставка 900 руб/м2, долгосрочный договор.</p> <p>- цокольный этаж</p> <p>- отдельный вход с улицы</p> <p>- дизайнерский ремонт под пивной ресторан</p> <p>- место на фасаде для вывески</p> <p>- система приточно-вытяжной вентиляции</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_802.7_m_353_5165238">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_802.7_m_353_5165238</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.





№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					- продажа с НДС Подробности узнавайте у специалистов отдела продаж.			
Минимальное значение, руб./кв. м				77 240				
Максимальное значение, руб./кв. м				188 596				
Среднее значение, руб./кв. м				133 329				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 77 240 – 188 596 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов.

**Таблица 17. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Академика Бардина, 12	286	200 200	8 400	Предлагаем в аренду помещение, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бардина, 12 Удобное месторасположение и развитая транспортная инфраструктура района, обеспечивают доступность Торгового центра и позволяют создать высокий поток покупателей. На улице Академика Бардина сосредоточены остановки автобусов, маршрутных такси. К сдаче в аренду предлагается помещение на 2 этаже площадью 286 кв.м. высота потолка 2,53 м. электрическая мощность от 15 кВт центральные коммуникации: отопление, в санузлах ХВС/ГВС, канализация централизованная система пожаротушения возможность размещения рекламных конструкций на фасаде и внутри объекта удобная наземная парковка В Торговом центре представлены следующие предприятия: · магазин «Кировский» · магазины одежды и текстиля · предприятия по оказанию бытовых услуг населению · ЕРЦ · банкоматы и терминалы	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_286_m_313756415">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_286_m_313756415</a> 1	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
2	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 10	607,8	950 000	18 756	Собственник сдает в аренду помещение для размещения концептуального ресторана в формате «премиум». Помещение расположено на 2 этаже БЦ «Палладиум», ул. Хохрякова, дом 10. Ключевые преимущества: - самый центр Екатеринбурга, рядом с метро; - современная архитектура здания с дизайнерской отделкой; - удобная прилегающая парковка для ваших гостей и	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/podkontseptualnyy_restoran_607.8_m_3119301576">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/podkontseptualnyy_restoran_607.8_m_3119301576</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

Передан через Диадок 28.08.2024 15:42 GMT+03:00  
ad13f619-219f-4956-8af0-211098357028



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>партнеров вдоль улиц Попова и Хохрякова;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- помещение изначально спроектировано под ресторан, есть все для воплощения ваших идей;</li> <li>- доступ гостей в ресторан осуществляется от центрального входа, по эскалатору ко входу в ресторан, независимый круглосуточный доступ;</li> <li>- расположено в центре деловой активности – большие возможности по организации бизнес-ланчей и деловых встреч;</li> <li>- для обслуживания гостей предусмотрено 2 зала- малый и большой круглый зал с выходом на летнюю террасу; <ul style="list-style-type: none"> <li>- высота потолков &gt;4 метров;</li> <li>- есть возможность организации кальянной зоны;</li> </ul> </li> <li>- для доставки товаров есть грузовой лифт и отдельный лестничный марш; <ul style="list-style-type: none"> <li>- электрическая мощность &gt; 40 кВт;</li> <li>- БЦ Палладиум заполнен Резидентами на 100%, в числе которых крупные международные компании, проходимость 1200 – 2000 человек в день;</li> <li>- возможность размещения рекламной фасадной вывески;</li> </ul> </li> <li>- предоставляется льготный период по аренде в случае инвестирования в отделку.</li> </ul> <p>Дополнительные и весьма нужные преимущества от УК RED: персональный сервисный менеджер, долгосрочные и прозрачные договорные отношения. Прямой договор аренды с собственником, посредников и комиссий нет.</p>			
3	Свердловская обл., Екатеринбург, Лиственная ул., 19	180	216 000	14 400	<p>АСНТУНГ/ВНИМАНИЕ. Сдается уже только ВТОРОЙ-ВТОРОЙ-ВТОРОЙ ЭТАЖ! СДАЕТСЯ 180 кв.м.. Предлагаем в аренду площади в новом здании, расположенном в микрорайоне Широкая Речка города Екатеринбурга.</p> <p>Здание расположено в окружении массивной коттеджной застройки на первой линии улицы Суходольской – основной улицы микрорайона с интенсивным автомобильным трафиком.</p> <p>В аренду доступны помещения второго этажа площадью 180 кв.м. Чистовые полы уже выполнены в натуральном мраморе.</p> <p>Высота потолков 3 метра Приточно-вытяжная вентиляция Возможность размещения вывески на фасаде Витражное остекление</p> <p>Цена за месяц аренды 1200руб./кв.м. Не всегда есть возможность ответить на звонок, пишите в чате.</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_3851487307">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_3851487307</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Значительно отличается по фактору местоположения.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
4	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Амундсена, 15Б	233,50	233 500	12 000	<p>Объект N 175405.Сдается в аренду помещения свободного назначения от 200 до 670 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург ул. Расковой д 40 / ул. Амундсена д. 15-в. Помещения находятся на первом, втором и подвальном этажах.</p> <p>Первый этаж – 233.5 кв.м. 1 000 р./кв.м. Отдельный вход, лестница в подвал. Высота потолка 3 метра, панорамные окна.</p> <p>Второй этаж – 200 кв.м. 1 000 р./кв.м. Высота потолка 3 метра, панорамные окна.</p> <p>Подвальный этаж – 236 кв.м. 700 р. кв.м. Отдельный вход с улицы и лестница с первого этажа. Высота потолка 2.22 метра, окон нет.</p> <p>Здание имеет статус жилого дома, отлично подходит для офиса компании, например. Помещения без ремонта! Готовы сделать ремонт под Вашу сферу деятельности и учесть Ваши пожелания!</p> <p>Реализуется агентством недвижимости Новосёл. Все объявления о сдаче в аренду данного объекта от других агентств недвижимости являются фейком.</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_233.5_m_3253510137">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_233.5_m_3253510137</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (имеет статус жилого дома).
5	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	253	394 680	18 720	<p>Сдаем помещение в двухэтажном отдельно-стоящем здании. Центр города, вход с ул. Шейнкмана, общий тамбур с магазином Пятерочка, мощность 50 кВт, ставка с НДС, возможность размещение вывески на фасаде. Коммунальные (по счетчикам) и эксплуатационные платежи (84 р/кв.м) оплачиваются отдельно. Арендные каникулы обсуждаются индивидуально.</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253_m_3471262177">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253_m_3471262177</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
6	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	175,5	273 780	18 720	<p>Сдаем помещение в двухэтажном отдельно-стоящем здании. Центр города, вход с ул. Шейнкмана, общий тамбур с магазином Пятерочка, мощность 50 кВт, ставка с НДС, возможность размещение вывески на фасаде. Коммунальные (по счетчикам) и эксплуатационные платежи (84 р/кв.м) оплачиваются отдельно. Арендные каникулы обсуждаются индивидуально.</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175.5_m_3471001876">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175.5_m_3471001876</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
7	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 50	120,00	120 000	12 000	<p>ПРЕДЛАГАЕТСЯ В АРЕНДУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 120 м2</p> <p>Без комиссии для арендаторов</p> <p>ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p>- расположено в центральной части города на пересечении улиц Малышева и Добролюбова на третьем этаже четырехэтажного специализированного супермаркета «Стрелец»;</p> <p>- хорошая транспортная доступность, рядом метро, остановка общественного транспорта, высокий автомобильный и пешеходный трафик;</p> <p>- в супермаркете представлены товары для охоты, рыбалки, путешествия, квадро и мототехника;</p>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_tsentre_120m_2578554946">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_tsentre_120m_2578554946</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (высококласный торговый центр).



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- общая площадь – 120 м2, возможно увеличение площади до 250 м2;</li> <li>- высота потолков – 3,0 м;</li> <li>- мощность – 15 квт;</li> <li>- своя парковка на 30 м/м;</li> <li>- режим работы ТЦ: с 10 до 20;</li> <li>- возможна сдача в аренду помещения большей площади;</li> <li>- помещение подойдет под магазин, шоурум и другое.</li> </ul> <p>Стоимость аренды: 120 000 руб/мес (1000 руб/м2)  Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов</p>			
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>8 400</b>				
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>18 756</b>				
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>14 714</b>				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от объекта оценки, предлагаются по ставкам 8 000 – 18 756 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.



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

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

**Таблица 18. – Ценообразующие факторы и вес фактора для торговых площадей**

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

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

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

### 11.3.4 Прогнозы и выводы

Как видно из проведенного анализа:

- объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 77 240 – 188 596 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов;
- объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по ставкам 8 000 – 18 756 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

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

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

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

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

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

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

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

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

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

При этом оценщик учитывает:

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

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

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

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



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

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

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

Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

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

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

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

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

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

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

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



## Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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



В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

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

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



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

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

При применении качественных методов, оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта.

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

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

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

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

### **Доходный подход**

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

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

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

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



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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

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

Основные этапы оценки при данном подходе:

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

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

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

### Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$n$  – количество объектов в выборке, шт.

Основные условия применения метода прямой капитализации:

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

### Метод капитализации по расчетным моделям

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

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

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

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

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

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

- метод кумулятивного построения;
- метод связанных инвестиций.

### Метод дисконтирования денежных потоков

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

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

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

$ДП_t$  - денежный поток периода t;

$СД_t$  - ставка дисконтирования, соответствующая периоду t;

$ОС$  - остаточная стоимость, или стоимость реверсии;

n - количество периодов, по которым возникают денежные потоки.

Основные условия применения метода ДДП:

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

### **Методология затратного подхода**

В соответствии с п. 24-32, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

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

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

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Базовая формула расчета рыночной стоимости затратным подходом имеет вид:

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

*MV* – рыночная стоимость, руб.;

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

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

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

Общий (накопленный) износ определялся по формуле:

, где

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

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

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

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

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

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

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

### **Обобщение полученных результатов**

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



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

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

## **12.2 Обоснование выбора подходов и методов определения стоимости недвижимого имущества**

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

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

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

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

Объект представляет собой объект коммерческого (торгового) назначения. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. Затратный подход не рекомендуется применять при оценке встроенных помещений.

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

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

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

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



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

### 13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

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

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

#### 13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

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

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

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

По итогам данного этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.2 (Таблица 16. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения).

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Екатеринбурге Свердловской области;
- *Тип объекта* - отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (свободного) назначения;
- *Общая площадь* – в качестве аналогов использовались объекты площадью от 2 000,00 кв.м.

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

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

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

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

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

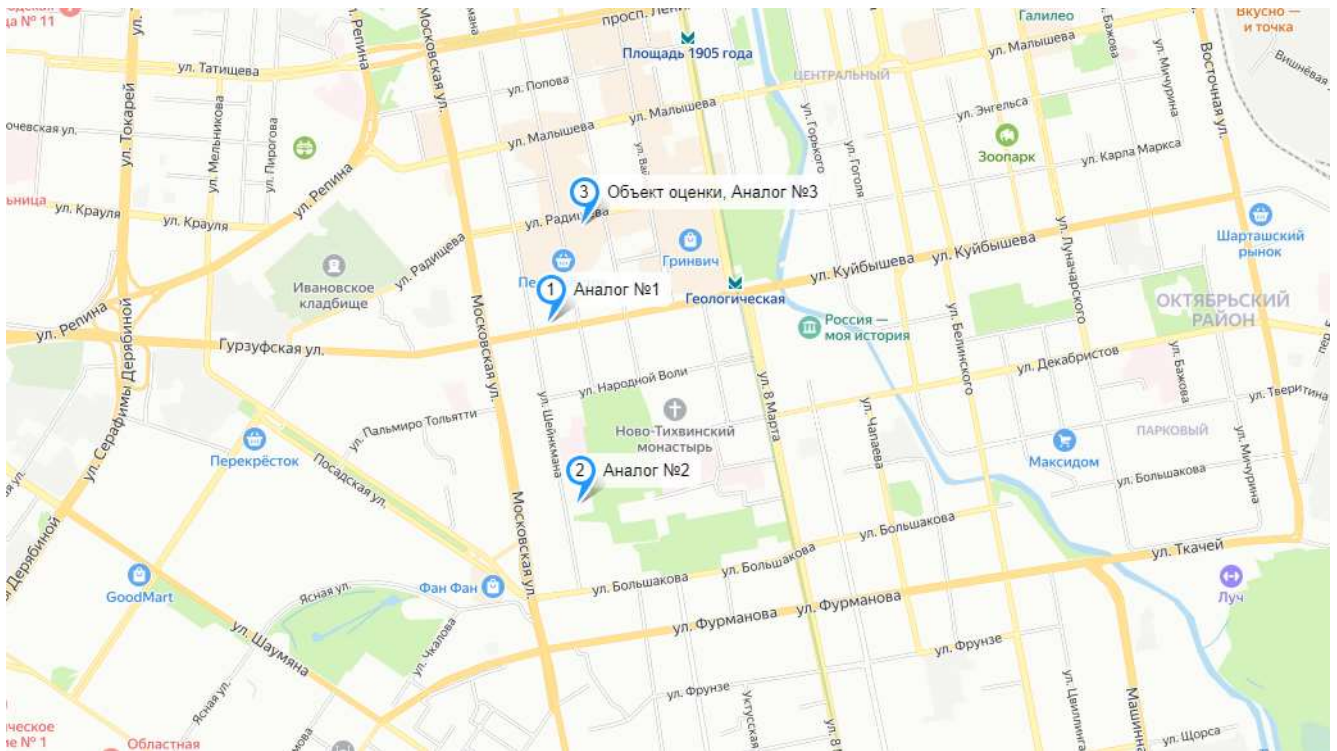
### **13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж.

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

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета стоимости единого объекта недвижимости в качестве аналогов могут выступать объекты №№1,5,6, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.2 отчета. (Таблица 16. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения).





**Рисунок 13. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга**

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

### Выбор единиц сравнения





Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

**Таблица 19. – Расчет удельной рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом**

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право аренды	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложе- ния	2 августа 2024 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН	ПСН (общепит)
Внешний вид объекта				
<b>Характеристики месторасположения</b>				
Адрес (месторасположение объекта)	Свердловская область, г. Екатеринбу- рг, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 121	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Азина, 22/7	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
<b>Физические характеристики объекта капитального строительства</b>				
Площадь общая, в том числе:	293,10	1 132,52	289,80	802,70
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
1 этаж	9,42%	100,00%	0,00%	0,00%
2 этаж и выше	90,58%	0,00%	100,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж/этажность	1-2 этажи	1 этаж	1-2 этажи	цокольный
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Физическое состояние объ- екта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип площади	общепит	ПСН	ПСН	общепит
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	под чистовую отделку	среднее состояние
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие движимого имуще- ства	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Стоимость всего объекта, руб. с учетом НДС</b>	-	<b>144 833 102,00</b>	<b>40 572 000,00</b>	<b>88 297 000,00</b>
<b>Стоимость, руб./кв. м с учетом НДС</b>	-	<b>127 885,69</b>	<b>140 000,00</b>	<b>110 000,00</b>



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																																		
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																																																
Источник информации			https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gotovyy_biznes_1133_kv.m_2546169192	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_289.8_m_3763379690	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_802.7_m_3535165238																																																																																
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности																																																																																
	на ЗУ	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности																																																																																
<b>Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав</b>																																																																																					
Величина корректировки	-		9,45%	0,00%	0,00%																																																																																
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2023), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2023 год, под ред. Е.Е.Яскевича. Величина корректировки определялась как среднее значение для офисно-торговой недвижимости для г. Екатеринбурга																																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Город</th> <th>Назначение объекта</th> <th>Расстояние от центра, км.</th> <th>РСсобств/РСаренда</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>2</b></td> <td><b>Екатеринбург</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.1.</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,108</td> </tr> <tr> <td>2.2.</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,081</td> </tr> <tr> <td><b>3</b></td> <td><b>Краснодар</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.1.</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,081</td> </tr> <tr> <td>3.2.</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,080</td> </tr> <tr> <td><b>5</b></td> <td><b>Омск</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.1.</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,088</td> </tr> <tr> <td>5.2.</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,080</td> </tr> <tr> <td>5.3.</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,041</td> </tr> <tr> <td><b>6</b></td> <td><b>Ростов на Дону</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1.</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,093</td> </tr> <tr> <td><b>10</b></td> <td><b>Ярославль</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10.1.</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,096</td> </tr> <tr> <td>10.2.</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,081</td> </tr> </tbody> </table>					№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда	<b>2</b>	<b>Екатеринбург</b>				2.1.		Торговое	Середина города	1,108	2.2.		Офисное	Середина города	1,081	<b>3</b>	<b>Краснодар</b>				3.1.		Торговое	Середина города	1,081	3.2.		Офисное	Середина города	1,080	<b>5</b>	<b>Омск</b>				5.1.		Торговое	Середина города	1,088	5.2.		Офисное	Середина города	1,080	5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,041	<b>6</b>	<b>Ростов на Дону</b>				6.1.		Офисное	Середина города	1,093	<b>10</b>	<b>Ярославль</b>				10.1.		Торговое	Середина города	1,096	10.2.		Офисное	Середина города	1,081
	№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда																																																																																
	<b>2</b>	<b>Екатеринбург</b>																																																																																			
	2.1.		Торговое	Середина города	1,108																																																																																
	2.2.		Офисное	Середина города	1,081																																																																																
	<b>3</b>	<b>Краснодар</b>																																																																																			
	3.1.		Торговое	Середина города	1,081																																																																																
	3.2.		Офисное	Середина города	1,080																																																																																
	<b>5</b>	<b>Омск</b>																																																																																			
	5.1.		Торговое	Середина города	1,088																																																																																
	5.2.		Офисное	Середина города	1,080																																																																																
	5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,041																																																																																
	<b>6</b>	<b>Ростов на Дону</b>																																																																																			
6.1.		Офисное	Середина города	1,093																																																																																	
<b>10</b>	<b>Ярославль</b>																																																																																				
10.1.		Торговое	Середина города	1,096																																																																																	
10.2.		Офисное	Середина города	1,081																																																																																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-		139 970,89	140 000,00	110 000,00																																																																																
Условия финансирования	Типичные		Типичные	Типичные	Типичные																																																																																
<b>Корректировка на условия финансирования</b>																																																																																					
Величина корректировки	-		0,00%	0,00%	0,00%																																																																																
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																																																																				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-		139 970,89	140 000,00	110 000,00																																																																																
Условия продажи	Рыночные		Рыночные	Рыночные	Рыночные																																																																																
<b>Корректировка на условия продажи</b>																																																																																					
Величина корректировки	-		0,00%	0,00%	0,00%																																																																																
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																																																																				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																																																																				
		АНАЛОГ № 1		АНАЛОГ № 2		АНАЛОГ № 3																																																																																																																
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	139 970,89		140 000,00		110 000,00																																																																																																																
Дата оценки/дата предложения	2 августа 2024 г.	актуально на дату оценки		актуально на дату оценки		актуально на дату оценки																																																																																																																
<b>Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</b>																																																																																																																						
Величина корректировки	-	0,00%		0,00%		0,00%																																																																																																																
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																																																																																																					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	139 970,89		140 000,00		110 000,00																																																																																																																
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения		Цена предложения		Цена предложения																																																																																																																
<b>Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)</b>																																																																																																																						
Величина корректировки	-	-7,00%		-7,00%		-7,00%																																																																																																																
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №33), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2023 год, под ред. Е.Е.Яскевича</i>																																																																																																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Населенный пункт</th> <th colspan="2">Жилая</th> <th colspan="2">Торговая</th> <th colspan="2">Офисная</th> <th colspan="2">Производственно-складская</th> <th>Земельные участки</th> </tr> <tr> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Продажа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;"><b>Крупные города</b></td> </tr> <tr> <td>Воронеж</td> <td>3-5 (4)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>3-6 (4,5)</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>4-7 (5,5)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>7-8 (7,5)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>9-12 (10,5)</td> </tr> <tr> <td>Екатеринбург</td> <td>3-4 (3,5)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>5-6 (5,5)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>9-13 (11)</td> </tr> <tr> <td>Краснодар</td> <td>3-4 (3,5)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>9-11 (10)</td> <td>9-12 (11)</td> </tr> <tr> <td>Москва</td> <td>4-5 (4,5)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>5-6 (5,5)</td> <td>9-10 (9,5)</td> <td>6-7 (6,5)</td> <td>9-12 (10,5)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>9-12 (10,5)</td> <td>10-12 (11)</td> </tr> <tr> <td>Новосибирск</td> <td>3-5 (4)</td> <td>5-6 (6,5)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>7-10 (8,5)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>8-11 (9,5)</td> <td>4-8 (6)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>9-12 (10,5)</td> </tr> <tr> <td>Ростов-на-Дону</td> <td>3-5 (4)</td> <td>7-8 (7,5)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>7-11 (9)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>10-12 (11)</td> </tr> <tr> <td>С.-Петербург</td> <td>3-5 (4)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>7-10 (8,5)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>9-13 (11)</td> <td>10-12 (11)</td> </tr> <tr> <td>Среднее по крупным городам</td> <td>3,9</td> <td>6,7</td> <td>5,6</td> <td>8,6</td> <td>5,6</td> <td>9,4</td> <td>7,0</td> <td>10,8</td> <td>10,9</td> </tr> </tbody> </table>									Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	<b>Крупные города</b>										Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)	Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)	Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)	Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)	Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)	С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)	Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская			Земельные участки																																																																																																											
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа																																																																																																												
	<b>Крупные города</b>																																																																																																																					
	Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)																																																																																																												
	Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)																																																																																																												
	Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)																																																																																																												
	Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)																																																																																																												
	Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)																																																																																																												
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)																																																																																																													
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)																																																																																																													
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9																																																																																																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	130 172,93		130 200,00		102 300,00																																																																																																																
Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН		ПСН		ПСН (общепит)																																																																																																																
<b>Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта</b>																																																																																																																						
Коэффициент	1,20	1,13		1,13		1,20																																																																																																																
Величина корректировки	-	6,19%		6,19%		0,00%																																																																																																																
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости функционального назначения (использования) на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (<a href="https://ceps-invest.com/handbook/comev24/Adjustment-for-appointment-2024">https://ceps-invest.com/handbook/comev24/Adjustment-for-appointment-2024</a>). Для помещений свободного назначения коэффициент принимался как среднее значение между торговыми и офисными объектами.</i>																																																																																																																					



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
		<i>Корректировка на назначение (на использование)</i>		
		<b>Корректировка (в долях)</b>		
		<b>Тип недвижимости</b>	<b>Нижнее значение</b>	<b>Верхнее значение</b>
		Офисные	1.000	1.000
		Торговые	1.100	1.400
		Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700
		Жилые	1.300	2.350
		Складские (отопливаемые)	0.700	0.850
		Складские (не отопливаемые)	0.500	0.700
		Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950
		Складские (морозильные)	0.900	1.000
		Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900
		Производственные	0.400	0.800
		Гостиничные	0.900	1.500
		Банковские	1.200	1.500
		Медицинские	1.300	1.500
		Общественного питания	0.900	1.500
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС</b>	-	138 230,63	138 259,38	102 300,00
<b>Характеристики месторасположения</b>				
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 121	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Азина, 22/7	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
<b>Корректировка на месторасположение</b>				
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 121	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Азина, 22/7	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25
Величина корректировки на местоположение в пределах города	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (объекты-аналоги расположены в пределах 3-км радиуса удаленности от местоположения Объекта оценки в пешей доступности), корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Коэффициент	0,98	0,94	0,98	0,98
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	4,26%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (<a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2024">https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2024</a>)</i>			





НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																									
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																							
		<i>Корректировка на красные линии при продаже</i>																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.80</td> <td>0.90</td> <td>0.85</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.90</td> <td>0.98</td> <td>0.94</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> </tr> </tbody> </table>			Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0.80	0.90	0.85	Офисные	0.90	0.98	0.94	Производственные	0.95	1.00	0.98	Складские	0.90	1.00	0.95
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																										
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																								
Торговые	0.80	0.90	0.85																								
Офисные	0.90	0.98	0.94																								
Производственные	0.95	1.00	0.98																								
Складские	0.90	1.00	0.95																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Корректирующий коэффициент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">0,98</td> </tr> <tr> <td>1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)</td> <td style="text-align: center;"><i>верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">0,94</td> </tr> <tr> <td>1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)</td> <td style="text-align: center;"><i>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">0,9</td> </tr> <tr> <td>внутриквартальное расположение</td> <td style="text-align: center;"><i>нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</i></td> </tr> </tbody> </table>			Наименование	Корректирующий коэффициент	1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)	1		0,98	1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	<i>верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</i>		0,94	1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	<i>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</i>		0,9	внутриквартальное расположение	<i>нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</i>							
Наименование	Корректирующий коэффициент																										
1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)	1																										
	0,98																										
1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	<i>верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</i>																										
	0,94																										
1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	<i>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</i>																										
	0,9																										
внутриквартальное расположение	<i>нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</i>																										
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	4,26%	0,00%	0,00%																							
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС</b>	-	144 119,25	138 259,38	102 300,00																							
<b>Корректировки на физические характеристики</b>																											
<b>Корректировка на площадь</b>																											
Площадь общая	293,10	1 132,52	289,80	802,70																							
Коэффициент	0,5770	0,5096	0,5776	0,5260																							
Величина корректировки	-	13,23%	-0,10%	9,70%																							
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 240.</i>																										



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	163 186,23	138 121,12	112 223,10
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Корректировка на наличие отдельного входа</b>				
Коэффициент по Справочнику	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 290.			



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																							
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																					
	<p>Таблица 206. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1 млн. чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Отдельный вход</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>отдельный вход есть</th> <th>Отдельного входа нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th>отдельный вход есть</th> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>отдельного входа нет</th> <td>0,92</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Отдельный вход		Аналог		отдельный вход есть	Отдельного входа нет	Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08	отдельного входа нет	0,92	1,00								
Отдельный вход		Аналог																							
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет																						
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08																						
	отдельного входа нет	0,92	1,00																						
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	163 186,23	138 121,12	112 223,10																					
<b>Корректировка на этаж/этажность</b>																									
Этаж/этажность		1-2 этажи	1 этаж	1-2 этажи	цокольный																				
Площадь общая, в том числе:	Коэффициент этажа	293,10	1 132,52	289,80	802,70																				
подвал	0,710	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																				
цоколь	0,710	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%																				
1 этаж	1,000	9,42%	100,00%	0,00%	0,00%																				
2 этаж и выше	0,880	90,58%	0,00%	100,00%	0,00%																				
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности		0,891	1,000	0,880	0,710																				
Величина корректировки		-	-10,90%	1,25%	25,49%																				
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости этажа расположения на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 282.</p> <p>Таблица 190. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербурга)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь/подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th>1 этаж</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <th>2 этаж и выше</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <th>цоколь/подвал</th> <td>0,71</td> <td>0,81</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Этаж расположения		Аналог			1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал	Объект оценки	1 этаж	1,00	1,14	1,41	2 этаж и выше	0,88	1,00	1,23	цоколь/подвал	0,71	0,81	1,00
Этаж расположения		Аналог																							
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал																					
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,14	1,41																					
	2 этаж и выше	0,88	1,00	1,23																					
	цоколь/подвал	0,71	0,81	1,00																					



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																	
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	145 398,93	139 847,63	140 828,77																															
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение																															
<b>Корректировка на тип объекта</b>																																			
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																															
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	145 398,93	139 847,63	140 828,77																															
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее																															
<b>Корректировка на физическое состояние</b>																																			
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																															
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	145 398,93	139 847,63	140 828,77																															
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	под чистовую отделку	среднее состояние																															
<b>Корректировка на состояние отделки</b>																																			
Величина корректировки	-	0,00%	10,00%	0,00%																															
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости типа парковки на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 312.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th> <th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Объект оценки</td> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1,00</td> <td>1,30</td> <td>1,43</td> <td>1,64</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td> <td>0,70</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td> <td>0,61</td> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,30	1,43	1,64	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,77	1,00	1,10	1,26	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,93	1,00	1,15	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,61	0,79	0,87	1,00
Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог																																	
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																														
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,30	1,43	1,64																														
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,77	1,00	1,10	1,26																														
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,93	1,00	1,15																														
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,61	0,79	0,87	1,00																														



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	145 398,93	153 832,39	140 828,77
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Корректировка на тип парковки</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	145 398,93	153 832,39	140 828,77
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	145 398,93	153 832,39	140 828,77
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	М
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	145 398,93	153 832,39	140 828,77
Коэффициент вариации	<b>4,50%</b>			
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Эксперты сочли целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$ <p style="text-align: center;">, где</p> <p>σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;  x - среднееарифметическое значение разброса значений.  В статистике принято, что, если коэффициент вариации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,</li> <li>- от 10% до 20% - средней,</li> <li>- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,</li> </ul> <p>Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.</p>			
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	44,03%	17,54%	35,19%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	2,27118	5,70125	2,84172
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.	10,81415			
Удельный вес аналога, %	-	21,002%	52,720%	26,278%



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	-	30 536,68	81 100,44	37 006,98
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС</b>		<b>148 644</b>		
<b>Скорректированная стоимость ЕОН, руб. с учетом НДС</b>		<b>43 567 556</b>		
<b>Скорректированная стоимость ЕОН, руб. без НДС</b>		<b>36 306 297</b>		

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



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

### 14.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

где:

V – стоимость единого объекта недвижимости;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

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

### 14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

#### **Общие положения**

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

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

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

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составит 335,70 кв.м.



#### 14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

По итогам первого этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.2 (Таблица 17. – **Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения**).

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

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

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

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

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





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

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

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

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета величины арендной платы в качестве аналогов могут выступать объекты №№ 2,5,6, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.2 (Таблица 17. – **Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения**).

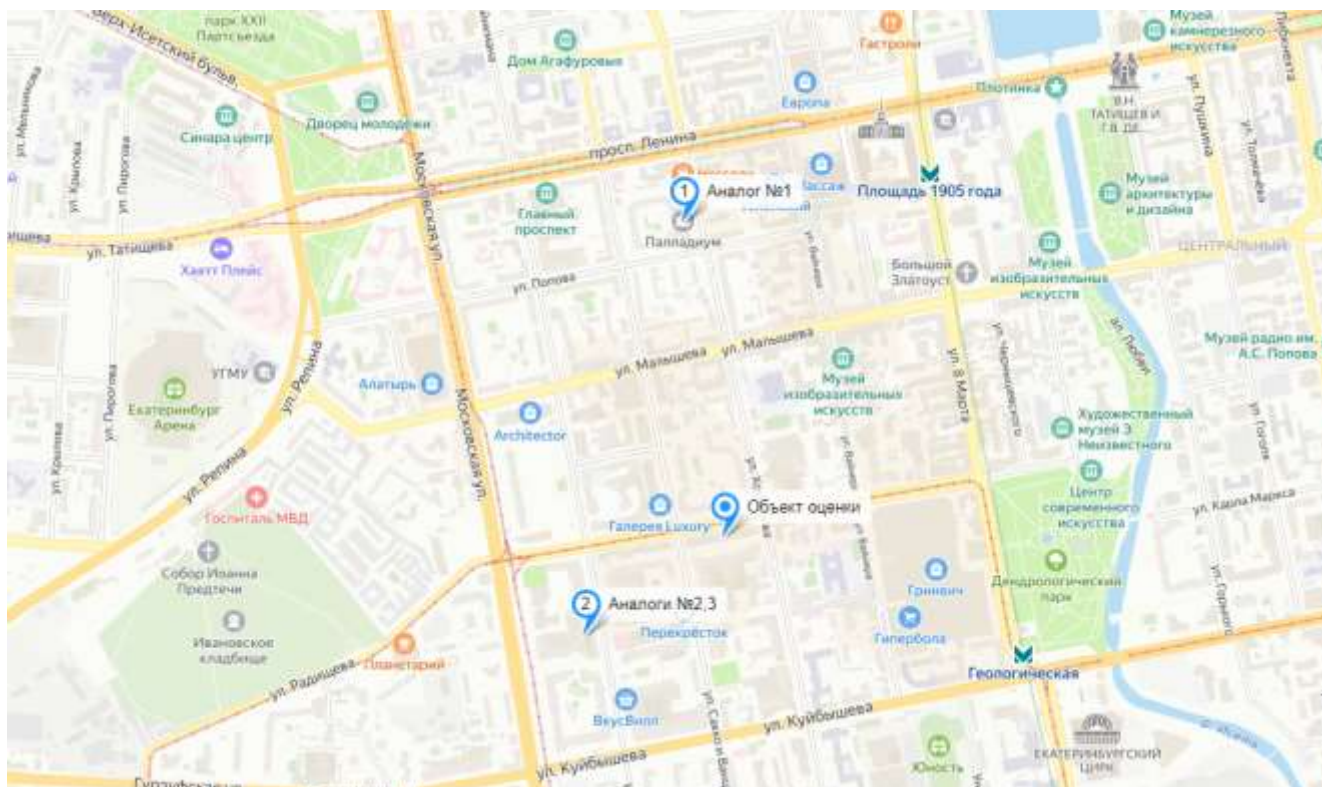


Рисунок 14. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга

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

## Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.







- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

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



**Таблица 20. – Расчет рыночной арендной платы объекта оценки сравнительным подходом**

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	31 июля 2024 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН
Внешний вид объекта				
<b>Характеристики месторасположения</b>				
Адрес (месторасположение объекта)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 10	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы
<b>Физические характеристики объекта капитального строительства</b>				
Площадь арендопригодная, кв.м	293,10	607,80	253,00	175,50
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1-2 этажи	9,42%	0,00%	100,00%	100,00%
2 этаж и выше	90,58%	100,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Этаж/этажность	1-2 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип планировки	общепит	общепит	ПСН	ПСН
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Запрашиваемая арендная ставка, руб./месяц с учетом НДС		950 000,00	394 680,00	273 780,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	18 756,17	18 720,00	18 720,00
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_kontseptualnyy_restoran_607.8_m_3119301576">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_kontseptualnyy_restoran_607.8_m_3119301576</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253_m_3471262177">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253_m_3471262177</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175.5_m_3471001876">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175.5_m_3471001876</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<b>Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	18 756,17	18 720,00	18 720,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	18 756,17	18 720,00	18 720,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка на условия продажи</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	18 756,17	18 720,00	18 720,00
Дата оценки/дата предложения	31 июля 2024 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<b>Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	18 756,17	18 720,00	18 720,00
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)</b>				
Величина корректировки	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №33), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2023 год, под ред. Е.Е. Яскевича</i>			



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ									
		АНАЛОГ № 1				АНАЛОГ № 2				АНАЛОГ № 3	
		Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно- складская		Земельные участки
Аренда	Продажа		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа		
		Крупные города									
		Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
		Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
		Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
		Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
		Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
		Ростов-на- Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
		С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
		Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м/год с уче- том НДС	-	17 724,58				17 690,40				17 690,40	
Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)				ПСН				ПСН	
Коэффициент	1,20	1,20				1,13				1,13	
<b>Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта</b>											
Величина корректировки	-	0,00%				6,19%				6,19%	
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости функционального назначения (использования) на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС ( <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustment-for-appointment-2024">https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustment-for-appointment-2024</a> ). Для помещений свободного назначения коэффициент принимался как среднее значение между торговыми и офисными объектами.										



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																	
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																															
		<i>Корректировка на назначение (на использование)</i>																																																																	
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>1.000</td> <td>1.000</td> <td>1.000</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>1.100</td> <td>1.400</td> <td>1.250</td> </tr> <tr> <td>Бытовые помещения (офисные и торговые)</td> <td>0.550</td> <td>0.700</td> <td>0.625</td> </tr> <tr> <td>Жилье</td> <td>1.300</td> <td>2.350</td> <td>1.825</td> </tr> <tr> <td>Складские (отопливаемые)</td> <td>0.700</td> <td>0.850</td> <td>0.775</td> </tr> <tr> <td>Складские (не отопливаемые)</td> <td>0.500</td> <td>0.700</td> <td>0.600</td> </tr> <tr> <td>Складские (охлаждаемые)</td> <td>0.800</td> <td>0.950</td> <td>0.875</td> </tr> <tr> <td>Складские (морозильные)</td> <td>0.900</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> </tr> <tr> <td>Складские (отопливаемые и охлаждаемые)</td> <td>0.800</td> <td>0.900</td> <td>0.850</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0.400</td> <td>0.800</td> <td>0.600</td> </tr> <tr> <td>Гостиничные</td> <td>0.900</td> <td>1.500</td> <td>1.200</td> </tr> <tr> <td>Банковские</td> <td>1.200</td> <td>1.500</td> <td>1.350</td> </tr> <tr> <td>Медицинские</td> <td>1.300</td> <td>1.500</td> <td>1.400</td> </tr> <tr> <td>Общественного питания</td> <td>0.900</td> <td>1.500</td> <td>1.200</td> </tr> </tbody> </table>			Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Офисные	1.000	1.000	1.000	Торговые	1.100	1.400	1.250	Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625	Жилье	1.300	2.350	1.825	Складские (отопливаемые)	0.700	0.850	0.775	Складские (не отопливаемые)	0.500	0.700	0.600	Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950	0.875	Складские (морозильные)	0.900	1.000	0.950	Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900	0.850	Производственные	0.400	0.800	0.600	Гостиничные	0.900	1.500	1.200	Банковские	1.200	1.500	1.350	Медицинские	1.300	1.500	1.400	Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																																																		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																																																																
Офисные	1.000	1.000	1.000																																																																
Торговые	1.100	1.400	1.250																																																																
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625																																																																
Жилье	1.300	2.350	1.825																																																																
Складские (отопливаемые)	0.700	0.850	0.775																																																																
Складские (не отопливаемые)	0.500	0.700	0.600																																																																
Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950	0.875																																																																
Складские (морозильные)	0.900	1.000	0.950																																																																
Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900	0.850																																																																
Производственные	0.400	0.800	0.600																																																																
Гостиничные	0.900	1.500	1.200																																																																
Банковские	1.200	1.500	1.350																																																																
Медицинские	1.300	1.500	1.400																																																																
Общественного питания	0.900	1.500	1.200																																																																
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС</b>	-	17 724,58	18 785,44	18 785,44																																																															
Адрес (месторасположение объекта)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 10	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86																																																															
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы																																																															
<b>Характеристики месторасположения</b>																																																																			
Адрес (месторасположение объекта)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 10	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86																																																															
Ценовая зона в пределах города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города																																																															
Коэффициент по Справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00																																																															
Величина корректировки на расположение в пределах города	-	0,00%	0,00%	0,00%																																																															
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости местоположения на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 117.</i>																																																																		



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																				
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена/арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Центр деловой активности</td> <td>0,88</td> <td>0,84</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>0,71</td> <td>0,66</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов</td> <td>0,62</td> <td>0,54</td> <td>0,70</td> </tr> </tbody> </table>			Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена/арендная ставка				Исторический центр города	1,00	1,00	1,00	Центр деловой активности	0,88	0,84	0,91	Прочие	0,71	0,66	0,76	Окраины городов	0,62	0,54	0,70										
Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал																																				
Удельная цена/арендная ставка																																						
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00																																			
Центр деловой активности	0,88	0,84	0,91																																			
Прочие	0,71	0,66	0,76																																			
Окраины городов	0,62	0,54	0,70																																			
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы																																		
Коэффициент	1,00	0,98	0,98	0,98																																		
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	2,04%	2,04%	2,04%																																		
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (<a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2024">https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2024</a>)</p>																																					
	<p style="text-align: center;"><b>Корректировка на красные линии при аренде</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Корректирующий коэффициент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полосы в каждую сторону)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)</td> <td>0,98 <i>верхняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</i></td> </tr> <tr> <td>внутриквартальное расположение</td> <td>0,96 <i>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,96 <i>нижняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</i></td> </tr> </tbody> </table>				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0,88	0,92	0,90	Офисные	0,96	1,00	0,98	Производственные	0,98	1,00	0,99	Складские	0,98	1,00	0,99	Наименование	Корректирующий коэффициент	1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полосы в каждую сторону)	1	1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	1	1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	0,98 <i>верхняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</i>	внутриквартальное расположение	0,96 <i>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</i>	
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																					
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																																			
Торговые	0,88	0,92	0,90																																			
Офисные	0,96	1,00	0,98																																			
Производственные	0,98	1,00	0,99																																			
Складские	0,98	1,00	0,99																																			
Наименование	Корректирующий коэффициент																																					
1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полосы в каждую сторону)	1																																					
1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	1																																					
1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	0,98 <i>верхняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</i>																																					
внутриквартальное расположение	0,96 <i>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</i>																																					
	0,96 <i>нижняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</i>																																					
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	2,04%	2,04%	2,04%																																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	18 086,16	19 168,66	19 168,66																																		
<b>Корректировки на физические характеристики</b>																																						
<b>Корректировка на площадь</b>																																						



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Площадь арендопригодная, кв.м	293,10	607,80	253,00	175,50
Коэффициент	0,3761	0,3352	0,3850	0,4079
Величина корректировки	-	12,20%	-2,31%	-7,80%
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 242.</p>			
	<p>Зависимость удельной арендной ставки от площади торговой недвижимости, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга). Доверительный интервал</p> <p>Поправочный коэффициент</p> <p>Общая площадь, кв.м.</p> <p>▲ максимальная граница доверительного интервала ◆ среднее значение ■ минимальная граница доверительного интервала</p> <p><math>y = 1,5877x^{-0,138}</math> <math>y = 1,6629x^{-0,158}</math> <math>y = 1,7531x^{-0,18}</math></p>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	20 292,67	18 725,86	17 673,50
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Корректировка на наличие отдельного входа</b>				
Коэффициент по Справочнику	<b>1,00</b>	<b>0,97</b>	<b>0,97</b>	<b>0,97</b>
Величина корректировки	-	3,09%	3,09%	3,09%





НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 269.</p> <p>Таблица 207. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1 млн. чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Отдельный вход</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th>отдельный вход есть</th> <th>отдельный вход есть</th> <th>Отдельного входа нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td></td> <td>отдельного входа нет</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Отдельный вход		Аналог		Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет			1,00	1,03		отдельного входа нет	0,97	1,00
	Отдельный вход		Аналог																	
Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет																	
			1,00	1,03																
	отдельного входа нет	0,97	1,00																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	20 919,71	19 304,49	18 219,61																
<b>Корректировка на этаж/этажность</b>																				
Этаж/этажность	1-2 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж																
Площадь арендопригодная, в том числе:	293,10	607,80	253,00	175,50																
подвал	0,790	0,00%	0,00%	0,00%																
цоколь	0,790	0,00%	0,00%	0,00%																
1-2 этажи	1,000	9,42%	0,00%	100,00%																
2 этаж и выше	0,940	90,58%	100,00%	0,00%																
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности	0,937	0,930	1,000	1,000																
Величина корректировки	-	0,75%	-6,30%	-6,30%																
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости этажа расположения на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 261.</p>																			



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																							
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																					
	<p>Таблица 191. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением г.Москва и Санкт-Петербург)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь/подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th>1 этаж</th> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <th>2 этаж и выше</th> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,26</td> </tr> <tr> <th>цоколь/подвал</th> <td>0,73</td> <td>0,79</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Этаж расположения		Аналог			1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал	Объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,36	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,26	цоколь/подвал	0,73	0,79	1,00
Этаж расположения		Аналог																							
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал																					
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,36																					
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,26																					
	цоколь/подвал	0,73	0,79	1,00																					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	21 076,61	18 088,31	17 071,77																					
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная																					
<b>Корректировка на тип планировки</b>																									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	21 076,61	18 088,31	17 071,77																					
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее																					
<b>Корректировка на физическое состояние</b>																									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	21 076,61	18 088,31	17 071,77																					
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние																					
<b>Корректировка на состояние отделки</b>																									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	2 955,08	2 897,13	3 280,15																					
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная																					
<b>Корректировка на тип парковки</b>																									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																								



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	21 076,61	18 088,31	17 071,77
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	21 076,61	18 088,31	17 071,77
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>				
Величина корректировки	-	0,00%	19,20%	19,20%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	21 076,61	21 561,27	20 349,55
Коэффициент вариации	<b>2,90%</b>			
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Эксперты сочли целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$ <p style="text-align: center;">, где</p> <p>σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;  x - среднеарифметическое значение разброса значений.  В статистике принято, что, если коэффициент вариации:  - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,  - от 10% до 20% - средней,  - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,  Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.</p>			
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	18,08%	39,13%	44,62%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	5,53097	2,55558	2,24115
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.	10,32770			
Удельный вес аналога, %	-	53,555%	24,745%	21,700%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м/год	-	11 287,58	5 335,34	4 415,85



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС за арендопригодные площади		21 039		

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

**Таблица 21. – Расчет корректировки на состав арендной ставки**

Наименование объекта	-	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Состав арендной ставки, в том числе:	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ
чистая арендная ставка (без учёта эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	70,80%	70,80%	70,80%	70,80%
Эксплуатационные расходы	да	да	нет	нет
Доля эксплуатационных расходов	13,60%	13,60%	0,00%	0,00%
Коммунальные расходы	нет	нет	нет	нет
Доля коммунальных расходов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	84,40%	84,40%	70,80%	70,80%
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке	-	1,00	1,192	1,192
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке, %		0,00%	19,20%	19,20%



### 14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

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

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице:

Таблица 22. – Расчет потенциального валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь помещений	кв. м	293,10
Рыночная ставка арендной платы без учета типовых расходов арендатора	руб./ кв. м в год с учетом НДС	21 039
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб./год с учетом НДС</b>	<b>6 166 531</b>

### 14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

Действительный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

Размер вакантности принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 39. Учитывая активность рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, а также величину общей площади и востребованность подобных объектов, примем вакантность на уровне 7,20% по нижней границе указанного диапазона.

Таблица 23. – Процент недозагрузки

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,5%	7,2%	19,7%
2	Санкт-Петербург	6,7%	0,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,5%	7,2%	19,7%

Величина действительного валового дохода приведена в расчетной таблице.

Таблица 24. – Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб./год</b>	<b>6 166 531</b>
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	7,20%



Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	443 990
<b>Действительный (эффективный) валовой доход</b>	<b>руб./год</b>	<b>5 722 541</b>

#### 14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

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

Согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 99, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 20,90% от ПВД как для торговых и прочих сходных типов объектов.

Таблица 25. – Операционные расходы

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и сходные типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,9%	31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%

#### 14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Учитывая активность рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, а также величину общей площади и востребованность подобных объектов, примем ставку капитализации на уровне 8,10% по нижней границе диапазона по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 26. – Ставка капитализации

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	5,7%	13,2%
2	Санкт-Петербург	11,6%	7,8%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	8,1%	15,6%



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

**Таблица 27. – Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
Арендопригодная площадь	кв. м		293,10
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади	руб./кв.м/год с учетом НДС	Расчет оценщика	<b>21 039</b>
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. с учетом НДС	293,1*21039	6 166 531
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	Лейфер, с 38	7,20%
	руб. с учетом НДС	6166531*0,072	443 990
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	6166531-443990	5 722 541
Операционные расходы (ОР)	%	Лейфер, с. 103	20,90%
	руб. с учетом НДС	6166531*0,209	1 288 805
<b>Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI))</b>	руб./год с учетом НДС	5722541-1288805	<b>4 433 736</b>
Ставка капитализации	%	Лейфер	8,10%
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	руб. с учетом НДС	4433736/0,081	<b>54 737 481</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	руб. без учета НДС	54737481/1,2	<b>45 614 568</b>



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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

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

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход в данном случае дает наиболее точную оценку стоимости. Основываясь на достаточном количестве и достоверности информации по аналогичным сделкам купли-продажи и предложениям по продаже, можно сделать реальный вывод о величине стоимости. Сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 0,747.

#### Доходный подход

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





Доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,253.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

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

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

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

Для определения весовых коэффициентов, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

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

**Таблица 28. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке**

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

**Таблица 29. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке**

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

**Таблица 30. – Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость**

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	36 306 297	45 614 568
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Офисы класса А, В		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	32 857 199	39 684 674
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	39 755 395	51 544 462



**Таблица 31. – Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости**

Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Не использовался	0	36 306 297	0,747	45 614 568	0,253	38 661 290

**Таблица 32. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки**

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Обоснование расчетов	Значение
1	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	Расчет	38 661 290
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	%	<a href="https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3536-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda">https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3536-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda</a>	12,00%
3	Рыночная стоимость объекта оценки – ОКС с кадастровым номером 66:41:0401033:1313	руб.	$стр. 1 \times (1 - стр. 2)$	34 021 935
4	Рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:16	руб.	$стр. 1 \times стр. 2 \times 0,5516^8$	2 559 068
5	Рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:18	руб.	$стр. 1 \times стр. 2 \times 0,4484^9$	2 080 287

<sup>8</sup> Доля земельного участка была определена пропорционально его площади в сумме площадей обоих оцениваемых земельных участков

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



Величина доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась как среднее значение в размере 12,00% на основании среднерыночного значения коэффициента арендопригодной площади по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт<sup>10</sup>, представленного на рисунке ниже:

**Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости**  
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,16	0,12

**Рисунок 15 – Величина доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости**

<sup>10</sup> Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3536-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>.



**Таблица 33. – Расчет границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость**

Показатель	<p>Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18</p>
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	2 981 026
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	35 680 264
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	41 642 316



## 16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

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

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

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

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

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

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

PMT – величина арендного платежа;

i – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

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

Таблица 34. – Ставки капитализации для земельных участков

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

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

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

Таблица 35. – Определение величины текущей стоимости арендных платежей

Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Доля в общей площади	Величина арендных платежей в год за 2024 г., руб.	Срок аренды	Оставшийся срок аренды, лет	Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок, руб.
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева	66:41:040103 3:1725	1 124,0	34,0388	56,93	31.12.2030	6,42	256
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27	66:41:040103 3:21	1 633,0	50,4381	58 330,41	31.12.2030	6,42	262 095



Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Доля в общей площади	Величина арендных платежей в год за 2024 г., руб.	Срок аренды	Оставшийся срок аренды, лет	Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок, руб.
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а	66:41:040103 3:3	508,0	15,6905	19 189,14	31.12.2030	6,42	86 222
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти	66:41:040103 3:35	273,0	8,4321	10 559,93	31.12.2030	6,42	47 449



## 17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 36. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	<b>38 661 290</b>
<b>В том числе:</b>	
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1-2 этажи, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	<b>34 021 935</b>
Относимая к помещению доля в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16	<b>2 559 068</b>
Относимая к помещению доля в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18	<b>2 080 287</b>
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 общей площадью 1 124 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенном на указанном земельном участке (2931/96785 от 1 124 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	<b>256</b>
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21 общей площадью 1 633 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27 (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	<b>262 095</b>
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3 общей площадью 508 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	<b>86 222</b>
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35 общей площадью 273 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м) в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО)	<b>47 449</b>

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

**38 661 290 (Тридцать восемь миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча двести девяносто) рублей, без учета НДС**

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

**35 680 264 руб. – 41 642 316 руб. без учета НДС**



---

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельные участки), составляет:

**396 022 (Триста девяносто шесть тысяч двадцать два) рубля, без учета НДС**

**Оценщик 1 категории**

**А.В. Погорелова**

**Заместитель генерального директора**

**О.А. Польшгалова**





---

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

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

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



## 19. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

**Цель оценки** – предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ст. 9 ФСО I).

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ст. 10 ФСО I).

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

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

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** – стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

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

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

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

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

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

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

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

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки



действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 № 135-ФЗ, ст. 13 ФСО II).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать **объекты недвижимости** – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО № 7).

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

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

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

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

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



---

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

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

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

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

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

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

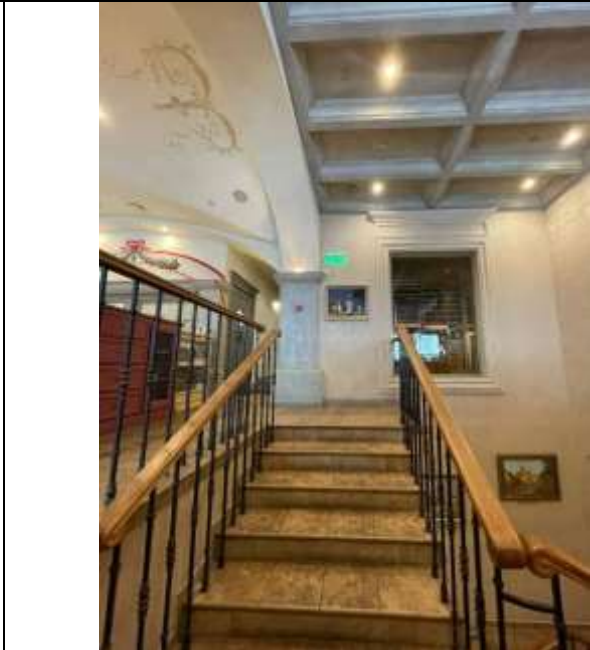


---

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



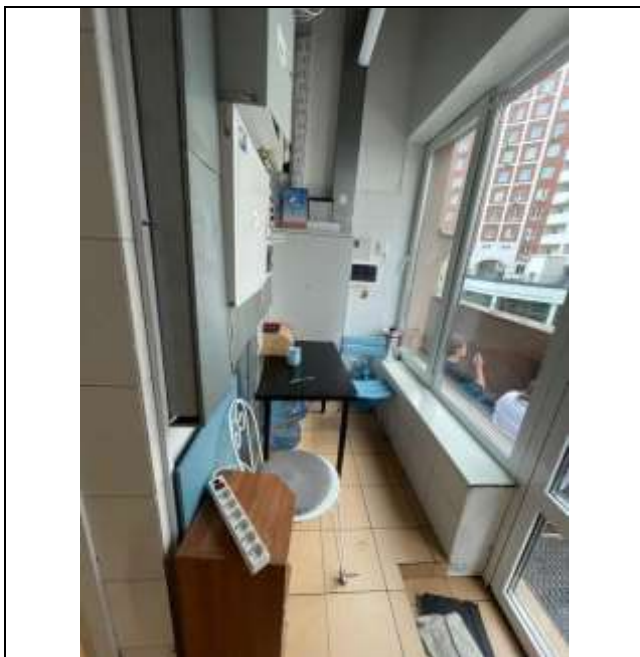
















---

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



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

## Аналог №1

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_gotovyy\\_biznes\\_1133\\_kv.m\\_2546169192](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gotovyy_biznes_1133_kv.m_2546169192)

### Продам готовый бизнес, 1133 кв.м

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



#### О здании

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 1132.52 м²

Высота потолков: 3.3 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

144 833 102 ₽ ▾

127 886 ₽ за м²

8 958 489-86-06

Написать сообщение

Онлайн

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость



Компания

На Авито с июля 2013 🌟

Документы проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
РБН



### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 121  
● Геологическая ⚡ 16-20 мин. ● Чкаловская ⚡ 21-30 мин.  
● Площади 1905 года ⚡ 21-30 мин.

[Показать карту](#)

144 833 102 Р ▾

127 886 Р за м²

8 958 489-86-06

[Написать сообщение](#)

[Оценить](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с июля 2013

[Документы проверены](#)

[Есть бизнес-сообщество в контакте](#)

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

РБН

### Описание

Предлагается в продажу торговое помещение общей площадью 1 132,52 кв.м.

Без комиссии для покупателей.

#### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ:

- Расположено в ЖК «Антарес», уникального комплекса бизнес-класса.
- Развитая инфраструктура рядом находятся: парк Зеленая Роща, фитнес-клуб Antares X-fit, детский бассейн Antares Kids, образовательный центр ТЛК, детский центр Рада, нотариальные услуги, салон красоты, ТС Пятёрочка, академия единоборств РМК, КРК Уралец, медицинский центр УГМК-здоровье.
- центральный вход с ул. Шейнкмана;
- общая площадь 1 132,52 кв.м.;
- высота потолков 3,3 метра;
- мощность 176,5 кВт.

Объект полностью сдан в аренду

Окупаемость - 10 лет

Стоимость объекта: 144 833 102 руб.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов

«Регион Бизнес Недвижимость»

Коммерческая недвижимость

Без комиссии для покупателей

Арт. 31310402

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_gotovyy\_biznes\_1133\_kv.m\_2546169192





## Аналог №2

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_289.8\_m\_3763379690

### Офис, 289.8 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Общая площадь: 289.8 м<sup>2</sup>

Этаж: 2

Высота потолков: 3.6 м

Отделка: без отделки

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа

40 572 000 Р

140 000 Р за м<sup>2</sup>

8 909 022-71-66

недвижимость

Компания

На Avito с июня 2020

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Павел



[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Азина, 22/7

- Уральская 🚶 6–10 мин.
- Динамо 🚶 16–20 мин.
- Машиностроителей 🚶 21–30 мин.

[Показать карту](#)

## Описание

Продам универсальное помещение в первой линии, панорамные окна выходят на ул. Челюскинцев.

В шаговой доступности расположена станция метро, остановки общественного транспорта, парковка для автомобилей. Планировка помещения позволяет его использование под разные виды деятельности, помещение имеет 2 входа. На текущий момент состояние под чистовую отделку. Есть возможность размещения вывески. Согласованная электрическая мощность 20кВт (возможно увеличение), смонтирована пожарная сигнализация, система приточно-вытяжной вентиляции. Высота до потолков от 3 до 3,6м.

Возможна покупка помещения с использованием кредитных средств, взаимозачет Вашей недвижимости.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: административное здание

Количество парковочных мест: 50

40 572 000 ₽ ▾

140 000 ₽ за м²

8 909 022-71-66

nedvizhimost

Компания

На Авито с июня 2020 🏆

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Павел



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_289.8\_m\_3763379690



## Аналог №3

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/obschepit\_802.7\_m\_3535165238

### Общепит, 802.7 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

**88 297 000 Р** 110 000 Р за м<sup>2</sup>

8 958 701-28-18

Написать сообщение Отвечает около 50 минут

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё варианты? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой недвижимости "Атристстройкомплекс" Компания **ATOM**  
[Рекомендуем проверять](#)

Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 100 кВт
Общая площадь: 802.7 м <sup>2</sup>	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 4.5 м	Арендаторы: помещение сдано



Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

88 297 000 ₽ ▾

110 000 ₽ за м²

## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25

● Геологическая 🚶 11-15 мин.

● Площадь 1905 года 🚶 11-15 мин. ● Динамо 🚶 от 31 мин.

[Показать карту ▾](#)

8 958 701-28-18

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

## Описание

Арендный бизнес с окупаемостью 10 лет!

Помещение расположено на углу улиц Радищева и Хохрякова. Хороший пешеходный и автомобильный трафик, есть общая парковка на улице Радищева. Полностью оборудовано для размещения ресторана, кафе, укомплектована кухня, есть мебель.

Есть арендатор - китайский ресторан, ставка 900 руб/м2, долгосрочный договор.

- цокольный этаж
- отдельный вход с улицы
- дизайнерский ремонт под пивной ресторан
- место на фасаде для вывески
- система приточно-вытяжной вентиляции
- продажа с НДС

Подробности узнавайте у специалистов отдела продаж.

## Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой  
недвижимости

"Атомстройкомплекс"

Компания

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: административное здание

Количество парковочных мест: 5





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

### Аналог №1

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pod\\_kontseptualnyy\\_restoran\\_607.8\\_m\\_3119301576](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_kontseptualnyy_restoran_607.8_m_3119301576)

### Под концептуальный ресторан, 607.8 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**950 000 Р**  
в месяц

1 563 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 950 000 Р

8 961 765-63-35

Группа компаний RED  
Компания  
На Авито с января 2016  
Завершено 166 объявлений  
Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Единственное лицо  
Отдел продаж

#### О помещении

Вход: с улицы	Отопление: автономное
Общая площадь: 607.8 м <sup>2</sup>	Тип аренды: прямая
Этаж: 2	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 4 м	Минимальный срок аренды: 60 мес.
Отделка: чистовая	



Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 10

- Площадь 1905 года 🚶 6-10 мин.
- Геологическая 🚶 16-20 мин. • Динамо 🚶 21-30 мин.

[Показать карту](#)

**950 000 ₽**  
**В МЕСЯЦ** ▾

1563 ₽ в месяц за м², залог 950 000 ₽

8 961 765-63-35

Группа компаний RED

Компания

На Авито с января 2016

Завершено 166 объявлений

[Реквизиты проверены](#)



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Отдел продаж

## Описание

Собственник сдает в аренду помещение для размещения концептуального ресторана в формате «премиум».

Помещение расположено на 2 этаже БЦ «Палладиум», ул. Хохрякова, дом 10.

Ключевые преимущества:

- самый центр Екатеринбурга, рядом с метро;
- современная архитектура здания с дизайнерской отделкой;
- удобная прилегающая парковка для ваших гостей и партнеров вдоль улиц Попова и Хохрякова;
- помещение изначально спроектировано под ресторан, есть все для воплощения ваших идей;
- доступ гостей в ресторан осуществляется от центрального входа, по эскалатору ко входу в ресторан, независимый круглосуточный доступ;
- расположено в центре деловой активности – большие возможности по организации бизнес-ланчей и деловых встреч;
- для обслуживания гостей предусмотрено 2 зала- малый и большой круглый зал с выходом на летнюю террасу;
- высота потолков > 4 метров;
- есть возможность организации кальянной зоны;
- для доставки товаров есть грузовой лифт и отдельный лестничный марш;
- электрическая мощность > 40 кВт;
- БЦ Палладиум заполнен Резидентами на 100%, в числе которых крупные международные компании, проходимость 1200 – 2000 человек в день;
- возможность размещения рекламной фасадной вывески;
- предоставляется льготный период по аренде в случае инвестирования в отделку.

Дополнительные и весьма нужные преимущества от УК RED: персональный сервисный менеджер, долгосрочные и прозрачные договорные отношения.

Прямой договор аренды с собственником, посредников и комиссий нет.

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pod\\_kontseptualnyy\\_restoran\\_607.8\\_m\\_3119301576](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_kontseptualnyy_restoran_607.8_m_3119301576)





## Аналог №2

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_253\_m\_3471262177

### Свободного назначения, 253 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**394 680 Р**  
в месяц

1 560 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 394 680 Р

8 958 701-02-17

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс" Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 253 м <sup>2</sup>	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 4 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.



## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86

● Геологическая 🚶 11–15 мин.

● Площадь 1905 года 🚶 16–20 мин. ● Динамо 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

## Описание

Сдаем помещение в двухэтажном отдельно-стоящем здании. Центр города, вход с ул. Шейнкмана, общий тамбур с магазином Пятерочка, мощность 50 кВт, ставка с НДС, возможность размещение вывески на фасаде. Коммунальные (по счетчикам) и эксплуатационные платежи (84 р/кв.м) оплачиваются отдельно. Арендные каникулы обсуждаются индивидуально.

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

**394 680 Р**

**В МЕСЯЦ** ▾

1560 Р в месяц за м², залог 394 680 Р

8 958 701-02-17

**Написать сообщение**

Отвечает около 30 минут

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой  
недвижимости



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_253\_m\_3471262177







## Аналог №3

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_175.5\_m\_3471001876

Главная > Сдам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 175.5 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



273 780 Р в месяц ▼  
1 660 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 273 780 Р

8 958 701-30-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

#### Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка? Ещё сдаётся?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой недвижимости  
"Атомстройкомплекс"  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О помещении

Вход: с улицы	Отопление: центральное
Общая площадь: 175.5 м <sup>2</sup>	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 4 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Отделка: чистовая	



[посмотреть пример отчета](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86

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

## Описание

Сдаем помещение в двухэтажном отдельно-стоящем здании. Центр города, вход с ул. Шейнкмана, общий тамбур с магазином Пятерочка, мощность 50 кВт, ставка с НДС, возможность размещение вывески на фасаде. Коммунальные (по счетчикам) и эксплуатационные платежи (84 р/кв.м) оплачиваются отдельно. Арендные каникулы обсуждаются индивидуально.

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

**273 780 Р в месяц** ▾

1 560 Р в месяц за м², залог 273 780 Р

8 958 701-30-77

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[А есть планировка?](#)

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство коммерческой  
недвижимости  
"Атомстройкомплекс"  
Компания



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на пролонг](#)

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_175.5\\_m\\_3471001876](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175.5_m_3471001876)



---

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





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2021 г.

№1095

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## ПОГОРЕЛОВА АНАСТАСИЯ ВИКТОРОВНА

г. Москва

Паспорт 63 15 №168250, выдан Отделением УФМС России по Саратовской области  
в Фрунзенском районе гор. Саратова 29.08.2015 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства

28.07.2021 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-67-38



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

ОГРН 1126600002429, ИНН 6685993767

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/1

тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38

сайт: [www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru), mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

12.07.2024 г. № 497-В/2024

На № 325-З/2024 от 12.07.2024

Адресат:

Погорелова Анастасия Викторовна

### ВЫПИСКА

из реестра членов

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков

«Свободный Оценочный Департамент»

(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Погореловой Анастасии Викторовны о том, что **Погорелова Анастасия Викторовна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» июля 2021 года за регистрационным номером 1095.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
024994-1	15.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.07.2024	
040265-1	27.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	27.06.2027	

Данные сведения представлены по состоянию на 12.07.2024 г.

Дата составления выписки 12.07.2024 г.

Специалист  
Отдела по контролю  
за оценочной деятельностью членов и  
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



А.А. Слепухина



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Козлова**

**Анастасия Викторовна**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

экономика **38.03.01**

наименование **ЭКОНОМИКА**

наименование **ЭКОНОМИКА**

наименование **ЭКОНОМИКА**

наименование **ЭКОНОМИКА**

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

**БАКАЛАВР**

Протокол № **9** от «**27**» **июня** **2015** г.

Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии

Руководитель образовательной  
организации



**Васильев В.М.**

**Лобачева Г.В.**

БЛОК 2104-КН04.04.04



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное  
бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Саратовский государственный технический  
университет имени Гагарина Ю.А."  
г. Саратов

# ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

13-05-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года



РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ



Федеральное государственное  
бюджетное образовательное  
учреждение высшего  
профессионального образования  
«Саратовский государственный  
технический университет  
имени Гагарина Ю.А.»

г. Саратов

ПРИЛОЖЕНИЕ  
К ДИПЛОМУ

бакалавра

106404 0018132

Регистрационный  
номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия

Козлова

Имя

Анастасия

Отчество

Викторовна

Дата рождения

06 января 1994 года

Предыдущий документ об образовании  
или об образовании и о квалификации

Аттестат о среднем (полном) общем образовании 2011 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной  
комиссии присвоена квалификация

БАКАЛАВР

по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

Срок освоения программы  
бакалавриата/специалитета в очной  
форме обучения

4 года

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Страница 1



Негосударственное образовательное частное  
учреждение высшего образования  
«Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»

ПОГОРЕЛОВА

Анастасия Викторовна

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

проше(а) профессиональную подготовку в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении  
высшего образования «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»

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

Решением от

16 апреля 2020 года протокол ИАК №11

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценочной деятельности

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**772410225550**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**050573**

Город

**Москва**

Дата выдачи

**16 апреля 2020 года**



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение  
Дополнительного профессионального образования  
"Институт профессионального образования"

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Погорелова**

**Анастасия Викторовна**

прошла(а) повышение квалификации в (на)

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772410195888**

НОУ ДПО "Институт профессионального образования".

по дополнительной профессиональной программе

Документ о квалификации

**Международные стандарты оценки**

Регистрационный номер

001089/2020

Города

Москва

Дата выдачи

02.10.2020

в объёме  
18 часов



Руководитель Ю. В. Усова

Секретарь

Е. В. Апанасова

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040265-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Погореловой Анастасии Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор  А.С. Бункин

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

АО «ФОРС» Москва 2021 г. - 12 стр. 002





025012 - KA1





# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов

Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

« 11 »

августа

1994 г.

г. Саратов

и

Козлова

Анастасия Викторовна

гражданка Российской Федерации

« 06 »

января

1994 г.

г. Саратов

заключили брак

14.08.2015 года

четырнадцатого августа

две тысячи пятнадцатого года

о чем 2015 года августа месяца 14 числа

составлена запись акта о заключении брака № 1114

После заключения брака присвоены фамилии:

Погорелов

мужу

Погорелова

жене

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи « 14 » августа 2015 г.



Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния

М. П. Песюта

И-ПУ № 528528

Форм. ИФ# Москва, 2013, 48л.



## ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика  
(электронное страхование)  
№ 433-553-128539/23 от «06» сентября 2023 г.



<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Погорелова Анастасия Викторовна</b> , Паспорт Гражданина РФ серии 63 15 №168250 выдан Отделением УФМС России по Саратовской области в Фрунзенском районе г. Саратова 29.08.2015 г. Адрес регистрации: г.Саратов, ул.Большая Садовая, д.151, кв.2А Эл. адрес: kozlovaav@inbox.ru Тел.: +79093340669
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «07» сентября 2023 г. по «06» сентября 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 8 030,00 (восемь тысяч тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» сентября 2023 г. 5.3. 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. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). 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.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	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. Правил страхования.
<b>11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»  
Директор департамента  
СПАО «ИНГОССТРАХ»  
г. Москва, Пятницкая, стр. 2, д. 12,  
09/09/2023 10:03:09





АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

# ГРАМОТА

награждается

**Погорелова Анастасия Викторовна**

За верность профессии, профессионализм и высокие показатели в области оценочной деятельности, за соблюдение правил деловой и профессиональной этики, грамотный подход в решении практических задач.

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 240005-035-000038 от 29.03.2024 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ Адрес: 125009, г. Москва г, ул. М.Дмитровка, дом № 13/17, строение 1 ИНН/КПП 7710310183/771001001 р/с 40703810612250000007 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве Адрес Банка: 105318, г. Москва, ул. Семеновская площадь, д.7 корп.17 к/с 30101810145250000411 Генеральный директор М.Р.Биматов</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет <b>52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (двумя) взносами в следующие сроки и в следующем размере: - первый взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 апреля 2024 г.;</p>



	<p>- второй взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 июля 2024 г.</p> <p>5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплатенная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 24 апреля 2024 г. по 23 апреля 2025 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение нечислится в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения исключаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	<p>Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p>

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



На основании Доверенности № 02-13/510/23-с от 26.11.2023 г.





---

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА







Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВН-001/2024-71771919			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, выдан 23.12.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обе движимой документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 88980687401033:001/2024:0401033:1313 Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2013 по 13.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



















Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВН-001/2024-71773709			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обе движимой документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010525
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 29310:952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 12.12.2017 20:14:59
3	Документы-основания	3.5	Договор купли-продажи земельного участка, № 4-5984, выдан 05.12.2017
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-инвестинг", ИНН: 6671204010
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 376430:952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-16 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН: 6671254396
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7.1	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 889806B740C5B9D31074A5D5C54210E Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 30.09.2024	Инициалы, фамилия



















ДОГОВОР АРЕНДЫ № 7/331  
земельного участка

г. Екатеринбург

«16» июля 2015 г.

На основании приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 15.04.2015 № 1120 «О предоставлении в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева» Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) в лице директора департамента земельных отношений Афанасьевой Елены Павловны, действующей на основании Положения о Министерстве, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, приказа Министерства от 27.03.2014 № 1299, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и «Арендаторы»:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128) в лице генерального директора управляющей компании ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум – групп»;

2. Общество с ограниченной ответственностью «Офисный центр «Парус» (ИНН 7202129144, ОГРН 1047200634469) в лице генерального директора Управляющей организации ООО «Деловой дом на Архерейской» Черепановой Эльвиры Андреевны, действующей на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа № 2 от 03.12.2009;

3. Общество с ограниченной ответственностью «Бизнесинвест» (ИНН 6623081626, ОГРН 1116623008413) в лице директора Устюжанинова Евгения Юрьевича, действующего на основании Устава;

4. Индивидуальный предприниматель Нагорнов Алексей Николаевич (ОГРНИП 314668603100097, ИНН 660601461554), действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

5. Сафронов Михаил Анатольевич, 06 декабря 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599, выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года, зарегистрированный по адресу: город Екатеринбург, улица Карла Маркса, дом 25, квартира 2;

6. Сафронова Елена Валдимовна, 25 октября 1969 года рождения, паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД города Екатеринбурга 05 января 2001 года, зарегистрированная по адресу: город Екатеринбург, улица Карла Маркса, дом 60, квартира 39;

7. Жадан Надежда Яковлевна, 05 февраля 1947 года рождения, паспорт № 65 03 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского РУВД города Екатеринбурга 19 июля 2002 года, зарегистрированная по адресу: город Екатеринбург, ул. Луначарского, дом 210а, квартира 46;

8. Общество с ограниченной ответственностью «Рест-Центр» (ИНН 6671390416, ОГРН 1126671004888) в лице генерального директора Гущина Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава;

9. Общество с ограниченной ответственностью «ХОРС» (ИНН 3123097887, ОГРН 1033107025588) в лице директора Чернышова Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава;

10. Общество с ограниченной ответственностью «Оптима» (ИНН 6671254396, ОГРН 1086671003330) в лице директора Ронкиной Антонины Юрьевны, действующей на основании Устава;

11. Пашер Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 года рождения, паспорт № 65 02 768181, выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 27 марта 2002 года, зарегистрированный по адресу: город Екатеринбург, улица Малышева, дом 114, квартира 18,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду, земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, общей площадью



1.1.3. кв. метра, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, объект - строительство торгово-общественного здания со встроенной трансформаторной подстанцией в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемого к договору, и являющегося его неотъемлемой частью (далее - Участок).

1.2. На Участке объекты недвижимости отсутствуют.

1.3. Участок, указанный в пункте 1.1, используется Арендатором исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Целевое назначение и разрешенное использование предоставленного Участка осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

## 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 15 апреля 2015 года по 14 марта 2020 года.

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента осуществления государственной регистрации настоящего договора.

## 3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Обязательство по внесению арендатором арендной платы возникает с 15 апреля 2015 года, а именно - с даты принятия решения о предоставлении Участка.

3.2. Размер арендной платы (расчет) устанавливается для каждого Арендатора пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25:

- для ООО «Проект-консалтинг», 4 258,7 кв.м./ 9 678,5 кв. м от 1 124 кв. м;
- для ООО «Офисный центр «Парус», 293,1 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для ООО «Бизнесинвест», 261,4 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для ИП Нагорнова Алексея Николаевича, 2 718,8 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для Сафронова Михаила Анатольевича, 121,4 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для Сафроновой Елены Вадимовны, 121,4 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для Ждан Надежды Яковлевны, 121,4 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для ООО «Рест-Центр», 836,7 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для ООО «ХОРС», 289,5 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для ООО «Оптима», 524,5 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м;
- для Плинера Сергея Юрьевича, 131,6 кв. м./9 678,5 кв. м, от 1 124 кв. м.

3.3. Оплата производится в рублях, путем перечисления денежных средств на счет: УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), Уральское ГУ Банка России, КПП 667101001, ИНН 6661004661, ОКТМО 65701000, БИК 046577001, р/с 40101810500000010010, КБК 901 111 05 012 04 0000 120 ежемесячно до десятого числа текущего месяца.

3.4. Размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области.

3.5. Неполучение (невручение) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности своевременного внесения измененной арендной платы.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;



4.3. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендуемом участке после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.4. Требовать досрочного расторжения договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.5. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были обнаружены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.3.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение №1);

4.3.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы в течение 10 дней с момента изменения;

4.3.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

4.4. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

5.2.3. Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных законодательством и настоящим Договором, арендную плату;

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

5.2.5. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные неисполнением, ненадлежащим исполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору;

5.2.6. В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, Арендатор в течение десяти дней с момента государственной регистрации сделки или передачи прав обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на Участок (или его часть), в связи с переходом этих прав к другому лицу;



8.2.7. В течение 7 (семи) дней с момента подписания Арендодателем настоящего Договора принять в аренду Участок по акту приема-передачи;

8.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца, и при общем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в связи с досрочным расторжением договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия Договора в одностороннем порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы;

8.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнения, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории;

8.2.10. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

8.2.11. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора.

8.2.12. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без такого разрешения (решения).

8.2.13. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, наименований в наименовании;

8.2.14. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

8.2.15. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пеня перечисляется на расчетный счет, указанный в пункте 3.3. настоящего Договора.

Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключение обязанностей по внесению арендной платы и государственной регистрации договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера головной арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и его филиалах производится по инициативе одной из сторон настоящего Договора.

7.2. В течение 15 дней с момента подписания сторонами настоящего Договора одна



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

8.2. Сторона, по инициативе которой была проведена государственная регистрация Договора, обязана в течение 7 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора направить в место нахождения другой стороны (ее полномочного представителя) подлинник настоящего Договора аренды Участка с отметкой о произведенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области государственной регистрации.

#### 8. ПИШЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.5. настоящего Договора.

8.2. Арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжение в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях:

8.2.1. Неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по настоящему Договору в течение двух месяцев подряд.

8.2.2. При использовании Арендатором Участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

8.2.3. При использовании Арендатором Участка способами, приводящими к ухудшению экологической характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.4. Совершения Арендатором умышленного земельного правонарушения, выразившегося в образовании, загрязнении, порче или уничтожении озонового слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

8.2.5. Принятия компетентным органом власти решения об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

8.2.6. Достижения сторонами настоящего Договора письменного соглашения об отказе от исполнения настоящего Договора и о его расторжении.

8.2.7. По истечении срока действия настоящего Договора и при наличии письменных возражений любой из Сторон настоящего Договора о намерении продления срока действия настоящего Договора.

8.2.8. Невыполнение иных существенных условий настоящего Договора, если такое нарушение существенных условий не устраняется арендатором в течение 3 месяцев с даты получения им письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных условий.

8.3. Арендодатель, желающий досрочно отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора и его расторжения во внесудебном порядке, в письменной форме уведомляет об этом Арендатора. Договор считается расторгнутым (прекратившим свое действие) по истечении 30 дней со дня получения уведомления.

8.4. Если на участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежность Арендатору на праве хозяйственного ведения, по истечении срока действия Договора при отсутствии возражения сторон, если сторонами не достигнуто соглашение о заключении на новый срок и Арендатор продолжает пользоваться земельным участком, Договор считается продленным на неопределенный срок.

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





6  
...согласно сторонам либо, при наличии соответствующих оснований,  
...порядке.

86. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть  
...Участок в надлежащем состоянии в пятидневный срок с момента расторжения  
...настоящего Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1 Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии  
...законодательством Российской Федерации. При недостижении согласия споры  
...судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской  
...Федерации.

## 10. ОБЫЧНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Расходы по государственной регистрации Договора, изменений (дополнений) к нему,  
...прекращению (расторжению) Договора по инициативе Арендатора возлагаются  
...на него.

10.2 Настоящий Договор составлен в четырнадцати экземплярах, имеющих одинаковую  
...юридическую силу.

Приложение:

1. Акт приема-передачи (Приложение № 1);
2. Расчет арендной платы (Приложение № 2);
3. Электронный паспорт земельного участка (Приложение № 3).

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области  
ИНН 74/011 6658091960/667001001

М.П.

(Е.П. Афанасьева)

Адрес: 630219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

Арендаторы:


ООО «Проект-консалтинг»  
ИНН 74 1069671060128  
ИНН 74/011 6671204010/667101001

М.П.

(С.П. Воробьев)

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

ООО «Фирма-центр «Парус»  
 ОГРН 104700634469  
 ИНН 701229144/667101001

  
 М.П. \_\_\_\_\_ (Э.А. Черепанова)

Адрес: 620078, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Динфельда, 5, 205

ООО «Бизнесшест»  
 ОГРН 111662308413  
 ИНН 66016623081626/662301001

  
 М.П. \_\_\_\_\_ (Е.Ю. Устюжанинов)

Адрес: 620001, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 38

ИИ Нагорнов Алексей Николаевич  
 ОГРН 111314668603100097  
 ИНН 660801461554

  
 М.П. \_\_\_\_\_ (А.Н. Нагорнов)

Адрес: 620093, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Мичурина, 4, 52

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

  
 М.П. \_\_\_\_\_ (М.А. Сафронов)

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

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



 (Е.В. Сафронова)

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

Имя: Наталья Яковлевна, 05 февраля 1947 года рождения,  
паспорт № 65 03 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского  
Района города Екатеринбурга 19 июля 2002 года

 (Н.Я. Жадан)

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

ООО «Рест-Центр»  
ОГРН 1126671004888  
ИНН 1101 6671390416/667101001

 (В.А. Гузин)  
М.П.

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

ООО «ХОРС»  
ОГРН 1033107025588  
ИНН 1101 3123097887/312301001

 (А.В. Чернышин)  
М.П.

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

ООО «Огниман»  
ОГРН 1086671003330  
ИНН 1101 6671254396/667101001

 (А.Ю. Ронкина)  
М.П.

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



Пашин Сергей Юрьевич 28 сентября 1949 года рождения,  
паспорт № 768181, выдан Октябрьским РУВД  
г. Екатеринбург 27 марта 2002 года

 (С.Ю. Пашин)

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



Приложение № 1  
к договору аренды земельного  
участка  
от «14» августа 2015 г. № 1

1

АКТ  
приема-передачи в аренду земельного участка

г. Екатеринбург

«14» августа 2015 г.

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, общей площадью 1 124 кв. метра, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева.

Земельный участок согласно кадастровому паспорту (Приложение № 3)

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области  
ИНН 66:01:011 6658091960/665801001

  
М.П. (Е.П. Афанасьева)

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

Арендаторы:

ООО «Проект-консалтинг»  
ИНН 66:01:011 669671060128  
ИНН 66:01:011 6671204010/667101001

  
М.П. (С.П. Воробьев)

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

ООО «Информационный центр «Парус»  
ИНН 66:01:011 6647200634469  
ИНН 66:01:011 7202129144/667101001

  
М.П. (Э.А. Черепанова)



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

ООО «Бизнесинвест»  
ОГРН 1116623008413  
ИНН/КПП 6623081626/662301001

А

М.П.

(Е.Ю. Устюжанинов)

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

ИИ Нагорнов Алексей Николаевич  
ОГРН/ИНН 314668603100097  
ИНН 660601461554

М.П.

(А.Н. Нагорнов)

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

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

М.П.

(М.А. Сафронов)

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

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

М.П.

(Е.В. Сафронова)

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

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



(Н.Я. Жданов)

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

ООО «Рест-Центр»  
ОГРН 1126671004888  
ИНН 660116671390416/667101001

(В.А. Гушин)

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

ООО «НОРС»  
ОГРН 1053107025588  
ИНН 6601166713123097887/312301001

(А.В. Чернышев)

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

ООО «Суперма»  
ОГРН 1086671003330  
ИНН 660116671254396/667101001

(А.Ю. Ронкина)

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

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

(С.Ю. Пашер)

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



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

1  
Наименование Арендатора: Жадан Надежда Яковлевна 05 февраля 1947 года рождения, паспорт № 65 03 339982 выдан отделом милиции Орджоникидзевского РУВД города Екатеринбурга 19.07.2002г.

Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 3757,97$

Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	230,37
Май	446,35
Июнь	431,95
Июль	446,35
Август	446,35
Сентябрь	431,95
Октябрь	446,35
Ноябрь	431,95
Декабрь	446,35
<b>Итого:</b>	<b>3 757,97</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

  
Е.П. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

1.

Наименование Арендатора: ООО "Бизнесинвест"  
ИНН: 6623081626 ОГРН: 1116623008413

Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Повышающий коэффициент(ПК): 1

Льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$(27932108,12 * 0,02700832 * 1,5 * 1 * 1) / 100 * 261 / 365 = 8091,71$

Итого: 8 091,71 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	496,04
Май	961,08
Июнь	930,08
Июль	961,08
Август	961,08
Сентябрь	930,08
Октябрь	961,08
Ноябрь	930,08
Декабрь	961,11
<b>Итого:</b>	<b>8 091,71</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ИП Нагорнов Алексей Николаевич  
ИНН: 660601461554 ОГРН: 314668603100097  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
улица Радищева.  
Кadaстровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент (ПК): 1  
Всего нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
 $(27932108,12 * 0,2809113 * 1,5 * 1) / 100 * 261 / 365 = 84161,18$   
Итого: 84 161,18 руб.

Вомесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	5 159,31
Май	9 996,16
Июнь	9 673,70
Июль	9 996,16
Август	9 996,16
Сентябрь	9 673,70
Октябрь	9 996,16
Ноябрь	9 673,70
Декабрь	9 996,12
<b>Итого:</b>	<b>84 161,17</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Оптима"  
ИНН: 6671254396 ОГРН: 1086671003330  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
ул. Радищева.  
Катастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Катастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(((27932108,12 * 0,05419228 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 16236,04$$
  
Итого: 16 236,04 руб.

Ежемесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	995,31
Май	1 928,42
Июнь	1 866,21
Июль	1 928,42
Август	1 928,42
Сентябрь	1 866,21
Октябрь	1 928,42
Ноябрь	1 866,21
Декабрь	1 928,41
<b>Итого:</b>	<b>16 236,03</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Проект-консалтинг"  
ИНН: 6671204010 ОГРН: 1069671060128  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(((27932108,12 * 0,44001653 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365) = 131829,2$$
  
Итого: 131 829,20 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	8 081,48
Май	15 657,87
Июнь	15 152,78
Июль	15 657,87
Август	15 657,87
Сентябрь	15 152,78
Октябрь	15 657,87
Ноябрь	15 152,78
Декабрь	15 657,90
<b>Итого:</b>	<b>131 829,20</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: Сафронов Михаил Анатольевич, 06 декабря 1969 г.р., паспорт № 65 00 753599 выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10.07.2001г.  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$$(((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 3757,97$$

Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	230,37
Май	446,35
Июнь	431,95
Июль	446,35
Август	446,35
Сентябрь	431,95
Октябрь	446,35
Ноябрь	431,95
Декабрь	446,35
<b>Итого:</b>	<b>3 757,97</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: Сафронова Елена Владимировна, 25 октября 1969 г.р., паспорт № 65 00 432173 выдан Орджоникидзевским РУВД города Екатеринбурга 05.01.2011г.  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$$(((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365) = 3757,97$$

Итого: 3 757,97 руб.

Помесечные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	230,37
Май	446,35
Июнь	431,95
Июль	446,35
Август	446,35
Сентябрь	431,95
Октябрь	446,35
Ноябрь	431,95
Декабрь	446,35
<b>Итого:</b>	<b>3 757,97</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.И. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Офисный центр "Парус"  
ИНН: 7202129144 ОГРН: 1047200634469  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Налог нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015;  
$$((27932108,12 * 0,03028362 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 9072,99$$
  
Итого: 9 072,99 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	556,20
Май	1 077,63
Июнь	1 042,87
Июль	1 077,63
Август	1 077,63
Сентябрь	1 042,87
Октябрь	1 077,63
Ноябрь	1 042,87
Декабрь	1 077,67
<b>Итого:</b>	<b>9 073,00</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: Плинер Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 г.р., паспорт № 65 02 768181 выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 27.03.2002г.

Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Повышающий коэффициент (ПК): 1

Налог нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$((27932108,12 * 0,01359715 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 \times 365 = 4073,71$

Итого: 4 073,71 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	249,73
Май	483,85
Июнь	468,24
Июль	483,85
Август	483,85
Сентябрь	468,24
Октябрь	483,85
Ноябрь	468,24
Декабрь	483,87
<b>Итого:</b>	<b>4 073,72</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьева





Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Хорс"  
ИНН: 3123097887 ОГРН: 1033107025588  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(((27932108,12 * 0,02991166 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 8961,55$$
  
Итого: 8 961,55 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	549,37
Май	1 064,40
Июнь	1 030,06
Июль	1 064,40
Август	1 064,40
Сентябрь	1 030,06
Октябрь	1 064,40
Ноябрь	1 030,06
Декабрь	1 064,41
<b>Итого:</b>	<b>8 961,56</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

  
Е.И. Афанасьева



Приложение № \_\_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Рест-Центр"  
ИНН: 6671390416 ОГРН: 1126671004888  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Понижающий коэффициент(ПК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$((27932108,12 * 0,08644935 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 25900,27$$
  
Итого: 25 900,27 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	1 587,75
Май	3 076,28
Июнь	2 977,04
Июль	3 076,28
Август	3 076,28
Сентябрь	2 977,04
Октябрь	3 076,28
Ноябрь	2 977,04
Декабрь	3 076,28
<b>Итого:</b>	<b>25 900,27</b>

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

  
Е.И. Афанасьева



Формат ФГБУ "ФКП Росреестра" на территории области

КДП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ кадастрового листа: № 66/001/018/274517

1	Кадастровый номер	66-41-0401033-0128	2	Лист №	1	3	Листов листов	1
2	Номер кадастрового квартала	66-41-0401033	4	Дата вступления в силу кадастровый адрес и кадастровый номер				
3	Кадастровый номер							
4	Кадастровый номер объекта капитального строительства							
5	Адрес (полное местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рашидова							
6	Категория земель: Земли населенных пунктов							
7	Предназначение земельного участка: для размещения объектов торговли общественного назначения с выделением трансформацией подстанции							
8	Площадь: 1024 кв. м							
9	Кадастровая стоимость: 27932108,12 руб.							
10	Сведения о правах:							
11	Сведения о земельном участке:							
12	Сведения и природные объекты:							
13	Сведения о кадастровом объекте:							
14	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка:							
15	Кадастровый номер преобразованного участка:							
16	Кадастровый номер участка, образованный из кадастрового участка:							
17	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка:							
18	Сведения о кадастровом объекте: кадастровый адрес и кадастровый номер участка. Сведения об объекте недвижимости имеют статус: Дата вступления в силу кадастровый адрес и кадастровый номер - 26.11.2019							
19	Сведения о кадастровом объекте: кадастровый адрес и кадастровый номер - 26.11.2019							
20	Сведения о кадастровом объекте: кадастровый адрес и кадастровый номер - 26.11.2019							

Инициалы директора

М.П.

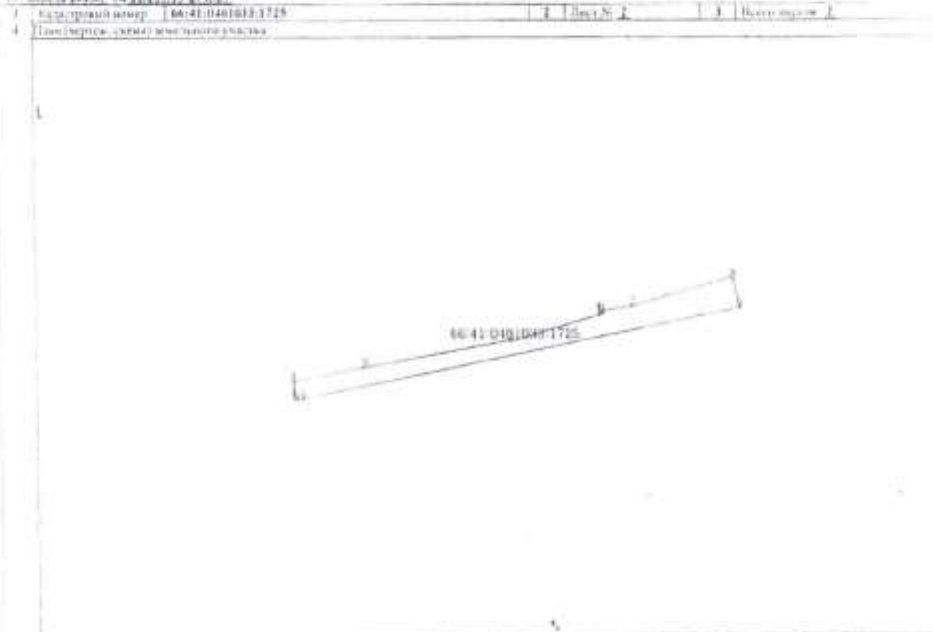
И.С. Ефимов

Инициалы директора



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

27 июля 2015, № 40/2015-274527



4. Планировка (схема) земельного участка

5. Метрица

Инженер-архитектор \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ И.С. Ермаков



ДОГОВОР АРЕНДЫ  
11 АВГ 2016

11 АВГ 2016

Проставлен по номеру документа и дате  
Специалист 1 категории Мещникова М.Н.



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

город Екатеринбург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


7. Реквизиты и подписи сторон:



Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области  
ОГРН 1036602638588, ИНН/КПП 6658091960/667001001

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

 (Н.Е. Дмитриева)  
М.П.

Арендатор:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество),  
НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908/770101001

Адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

Банковские реквизиты:

р/с 40701810100000000070

«Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва

к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525823

 (Ю.А. Зверев)





Протокол, пронумеровано и скреплено печатью на 2 листах

Ведущий специалист *Ю.В. Смирнова* Ю.В.





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

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

Проектно, пронумеровано и скреплено печатью



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г.Екатеринбург, Ленинский район  
Адрес з/у: ул. Радичева (ул. Радичева, 25)  
Адрес арендатора: ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5,  
г. Москва, 105062  
Лицевой счет: 68568

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

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356, Приказа МУГИСО от 20.12.2023 № 7605

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41.0401033.1725
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	1 167,46
Коэффициент увеличения на 2023 г.:	1,0550
Коэффициент увеличения на 2024 г.:	1,0450

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
34,04	Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	0,130	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2024 г.	4,82	10.01.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Февраль 2024 г.	4,51	10.02.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 29/366 = 4,51$
Март 2024 г.	4,82	10.03.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Апрель 2024 г.	4,67	10.04.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 30/366 = 4,67$
Май 2024 г.	4,82	10.05.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Июнь 2024 г.	4,67	10.06.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 30/366 = 4,67$
Июль 2024 г.	4,82	10.07.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Август 2024 г.	4,82	10.08.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Сентябрь 2024 г.	4,67	10.09.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 30/366 = 4,67$
Октябрь 2024 г.	4,82	10.10.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
Ноябрь 2024 г.	4,67	10.11.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 30/366 = 4,67$
Декабрь 2024 г.	4,82	10.12.2024	$1167,46 \cdot 0,0013 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 34,04 \cdot 31/366 = 4,82$
ИТОГО	56,93		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 56,93 руб.

*(Пятьдесят шесть рублей 93 копейки)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбург), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073026912

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72

Вход. № *ВЛ 20240291*  
*29.02.2024*

Страница 1 из 1





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



020224

ЕКАТЕРИНБУРГ

620000



От кого: Администрация города Екатеринбурга  
Откуда: пр-кт Ленина, стр.24а, г Екатеринбург, обл Свердловская  
**620014**

Письмо заказное  
Без разряда  
Вес: 11г  
Плата за пересылку: 80 руб 40 коп

**ВОЗВРАТУ НЕ ПОДЛЕЖИТ**

Комментарий к отправлению:  
Т-380 (рап 2024) р 61 лен каб 274  
этаж 5

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

**101000**

*Handwritten marks and signatures on the right side of the envelope.*



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

город Екатеринбург

28 мая 2024 г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111, на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице исполняющего обязанности директора департамента земельных отношений Министерства Заварькиной Ольги Витальевны, действующей на основании приказов Министерства от 21.06.2019 № 1555 и от 30.01.2024 № 31-к «Об исполнении обязанностей временно отсутствующего работника», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирина пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору аренды земельного участка от 27.06.2008 № 4-1112 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. На основании статей 35, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заявления Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) от 23.01.2024 № 2319, на основании Соглашения о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, государственной регистрации права собственности Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на помещение, назначение нежилое, площадь 293,1 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 (запись в ЕГРН № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017)

внести в Договор следующие изменения:

1.1. В преамбуле дополнить (присоединить) нового арендатора:

«Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирина пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича»

1.2 Пункт 2.5 дополнить словами:

«Размер арендной платы для Арендатора определяется Арендодателем в соответствии с Соглашением о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, а именно:

для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 273 кв.м с 01.01.2021».

2. Настоящее соглашение, являясь неотъемлемой частью Договора, подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр настоящего соглашения направляется в Управление Росреестра по Свердловской области в электронном виде.

3. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Министерство

Арендатор:

Негосударственный пенсионный Фонд  
«Профессиональный» (Акционерное общество)



(О.В. Заварькина)



(Ю.А. Зверев)

Вход. № 19X202407012  
01.07.2024

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



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИИН: 7701-09808  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Порядочный № 1  
к Договору аренды земли  
№ 4.11.12 от 27.03.2009 г.  
Договор от \_\_\_\_\_

Адрес з/у: нечетная сторона ул. Радинаева, на участке от улицы Хохлякова до Сажи и Ванцетти  
Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
вн. тер. г. Муниципальное окру. Красносельский,  
г. Москва, 107045  
Лицевой счет: 114103

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 18.12.2020 № 4185, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4408, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5300, Приказа МУГИСО от 18.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6366, Приказа МУГИСО от 20.12.2023 № 7805

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 68:41:0401033 0035  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 406,99  
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550  
Коэффициент увеличения на 2024 г.: 1,0450

Площадь земельного участка, м2	Предельное использование	Ставка арендной платы	Примечание
8,43	Объекты торговли (торговые центры, торговно-развлекательные центры (комплексы), размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием вида разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не удалось	Сумма расчета
Январь 2024 г.	894,42	10.03.2024	16406,99*0,009*1,055*1,045*8,43*31/366=894,42
Февраль 2024 г.	836,71	10.03.2024	16406,99*0,009*1,055*1,045*8,43*29/366=836,71
Март 2024 г.	894,42	10.03.2024	16406,99*0,009*1,055*1,045*8,43*31/366=894,42
Апрель 2024 г.	865,57	10.04.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*30/366=865,57
Май 2024 г.	894,42	10.05.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*31/366=894,42
Июнь 2024 г.	865,57	10.06.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*30/366=865,57
Июль 2024 г.	894,42	10.07.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*31/366=894,42
Август 2024 г.	894,42	10.08.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*31/366=894,42
Сентябрь 2024 г.	865,57	10.09.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*30/366=865,57
Октябрь 2024 г.	894,42	10.10.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*31/366=894,42
Ноябрь 2024 г.	865,57	10.11.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*30/366=865,57
Декабрь 2024 г.	894,42	10.12.2024	16406,99*0,009*1,050*1,045*8,43*31/366=894,42
<b>ИТОГО</b>	<b>10 559,93</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 10559,93 руб.

(Двадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей 93 копейки)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 90111105012040000120 на счет банка № 40102810645370002054 УлК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), платежный счет получателя: 03100643000000018200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ГУФК 0:6577551, ИИН 6661004561, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИИИ 0317920318020000073069212

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
Председатель Земельного комитета  
Исполнитель  
Тел: 304-34-72

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области  
02.07.2024  
П.ч. № 4010



Г.В. Денисов

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



ИПФ "Профессиональный" (АО)  
 ИНН 7701 089008  
 г. Екатеринбург, Ленинский район

Приложение № 1  
 к договору аренды здания  
 № 4.1112 от 27.06.2008 г.  
 Дня согл. от \_\_\_\_\_

Адрес зу: нежилая часть на ул. Радищева, на участке от улицы Хокрякова до Сафо и Ванькети

Адрес арендатора: пер. Прошарин, д. 4,  
 вн. г. Муниципальный округ Краснобегский,  
 г. Москва, 107045

Личевой счет: 114103

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4105, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 58:41:0401033.0035  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 486,98  
 Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
8,43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), Разуплотнение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с видами 4.5, 4.6 4.8- 4.8 2; размещение гардероб и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	5,900	

#### 3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Дата оплаты	Формула расчета
Январь 2023 г.	856,25	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 856,25$
Февраль 2023 г.	775,19	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 29/365 = 775,19$
Март 2023 г.	858,26	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,26$
Апрель 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30/365 = 830,56$
Май 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Июнь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30/365 = 830,56$
Июль 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Август 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Сентябрь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30/365 = 830,56$
Октябрь 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
Ноябрь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30/365 = 830,56$
Декабрь 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,98 \times 0,059 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31/365 = 858,25$
<b>ИТОГО</b>	<b>10 105,18</b>		

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

*(Десять тысяч сто пять рублей 18 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором г/челком на основании поручения по коду 901 1 11 06 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810845370200054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), кассовый счет получателя № 0310064300000018250, Банк получатель: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТУОК 016577651, ИНН 6681004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931600000073069118

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
 Председатель Земельного комитета  
 Исполнитель:  Е.Я. Кузнецов  
 Тел.: 304-34 72



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



ИПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701108808  
г. Екатеринбург, Тимирязевский район

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-11/2 от 27.08.2024 г.  
Дат. согл. от \_\_\_\_\_

Адрес зу - начальная сторона ул. Рашидова, на участке от улицы Кодрова до Сауда и Ващекина  
Адрес арендатора: пер. Проспект, д. 4  
ин. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 127045  
Лицевой счет: 114103

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2022 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 09.12.2021 № 4806

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0401033:0035
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	17 636,57
Коэффициент увеличения на 2021 г.:	1.03/0
Коэффициент увеличения на 2022 г.:	1.0400

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Площадь земельного участка, м2	Примечание
643	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7.000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 964,09$
Февраль 2022 г.	870,79	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4326/365 = 870,79$
Март 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 964,09$
Апрель 2022 г.	932,99	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 932,99$
Май 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 964,09$
Июнь 2022 г.	932,99	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 932,99$
Июль 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 964,09$
Август 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 964,09$
Сентябрь 2022 г.	932,99	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 932,99$
Октябрь 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 964,09$
Ноябрь 2022 г.	932,99	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 932,99$
Декабрь 2022 г.	964,09	10.03.2024	$17636,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 1,0400 \times 4371/365 = 964,09$
<b>ИТОГО</b>	<b>11 351,38</b>		

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

(Стоимость платы округлена в меньшую сторону до целого рубля, 38 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102610846370000254 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), банковский счет плательщика 03100843000030016200, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТООК 0186/0511, ИНН 6661004651, ОГРН 667101001, код ОКТМО 65701003, УИН 031792431800000073066714

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
Председатель Земельного комитета  
Исполнитель  Е.В. Кучба  
Тел.: 304-34-72



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



ИПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701 03908  
г. Екатеринбург, Печенская район

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-11/17 от 27.06.2024 г.  
Догов. согл. от \_\_\_\_\_

Адрес зу - нечетная сторона ул. Радылова, на участке от ул.ды Хокраева до Сакоя и Ванцетти

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
кв. пер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 127045

Лицевой счет: 114103

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 92-ПП, Приказа МУГИСО от 04.12.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4196, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4293, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4408

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0035  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 17 836,57  
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1,0370

Площадь земельного участка	Целевое использование	Ставка арендной платы	Примечания
8,43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-базисные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с одобрением видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.6.2; размещение газелей и (или) стоек для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Дата оплаты	Формула расчета
Январь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31 / 365 = 927,01$
Февраль 2021 г.	837,30	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 28 / 365 = 837,30$
Март 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31 / 365 = 927,01$
Апрель 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 30 / 365 = 897,11$
Май 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31 / 365 = 927,01$
Июнь 2021 г.	857,11	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 30 / 365 = 857,11$
Июль 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31 / 365 = 927,01$
Август 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31 / 365 = 927,01$
Сентябрь 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 30 / 365 = 897,11$
Октябрь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31 / 365 = 927,01$
Ноябрь 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 30 / 365 = 897,11$
Декабрь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 * 0,07 * 1,0370 * 8,43 * 31 / 365 = 927,01$
<b>ИТОГО</b>	<b>10 914,81</b>		

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

*(Двести десять тысяч девятьсот четырнадцать рублей 81 копейка)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 06 017 04 000 120 на счет банка № 40102810345370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), расчетный счет получателя: 03100943002000018200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, ИИК ГФФК 016577561, ИНН 6661004661, КИ И 667101001, код ОКПО 05/01000, УИН 0317929318000000073068116

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кузнецов

Тел.: 304-34-72



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





Дополнительное соглашение  
к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609

город Екатеринбург

« 03 ИЮЛ 2024 » 20\_\_ г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111, на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице исполняющего обязанности директора департамента земельных отношений Министерства Заварькиной Ольги Витальевны, действующей на основании приказов Министерства от 21.06.2019 № 1555 и от 30.01.2024 № 31-к «Об исполнении обязанностей временно отсутствующего работника», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирин пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. На основании статей 35, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заявления Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) от 23.01.2024 № 2321, на основании Соглашения о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, государственной регистрации права собственности Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на помещение, назначение нежилое, площадь 293,1 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 (запись в ЕГРН № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017)

внести в Договор следующие изменения:

1.1. В преамбуле дополнить (присоединить) нового арендатора:

«Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирин пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича»

1.2. Пункт 2.5 дополнить словами:

«Размер арендной платы для Арендатора определяется Арендодателем в соответствии с Соглашением о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, а именно:

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

2. Настоящее соглашение, является неотъемлемой частью Договора, подписано в двух экземплярах. Экземпляр настоящего соглашения направляется в Управление Росреестра по Свердловской области в электронном виде.

3. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Министерство



(О.В. Заварькина)

Арендатор:

Негосударственный пенсионный Фонд  
«Профессиональный» (Акционерное общество)



(Ю.А. Зверев)



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

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

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-Б/08 от 10.09.2008 г.  
Доп. согл. от 05.07.2019

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 68:41:0401033:0021  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 931,00  
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Февраль 2021 г.	4 474,66	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 28/365 = 4474.66$
Март 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Апрель 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4794.28$
Май 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Июнь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4794.28$
Июль 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Август 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Сентябрь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4794.28$
Октябрь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
Ноябрь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 30/365 = 4794.28$
Декабрь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \cdot 0.07 \cdot 1.0370 \cdot 50.44 \cdot 31/365 = 4954.09$
ИТОГО	58 330,41		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 58330,41 руб.

*(Пятьдесят восемь тысяч триста тридцать рублей 41 копейка)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТУФК 016577551, ИНН 6661004681, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073064018

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г.Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

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

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-3/09 от 10.09.2004  
Доп. согл. от 05.07.2024

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2022 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 09.12.2021 № 4806

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66.41.0401033.0021
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	15 931,00
Коэффициент увеличения на 2021 г.:	1.0370
Коэффициент увеличения на 2022 г.:	1.0400

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 5152,25$
Февраль 2022 г.	4 653,65	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 28/365 = 4653,65$
Март 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 5152,25$
Апрель 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 30/365 = 4986,05$
Май 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 5152,25$
Июнь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 30/365 = 4986,05$
Июль 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 5152,25$
Август 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 5152,25$
Сентябрь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 30/365 = 4986,05$
Октябрь 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 5152,25$
Ноябрь 2022 г.	4 986,05	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 30/365 = 4986,05$
Декабрь 2022 г.	5 152,25	10.03.2024	$15931,00 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 1,0400 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 5152,25$
ИТОГО	60 663,60		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 60663,6 руб.

Шестьдесят тысяч шестьсот шестьдесят три рубля 60 копеек

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102610845370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТУФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073064316

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
ян. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-6/09 от 10.09.2004  
Доп. согл. от 03.07.2014

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 56:41-0401033-0021  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 378,49  
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8- 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 4795,78$
Февраль 2023 г.	4 331,67	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 28/365 = 4331,67$
Март 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 4795,78$
Апрель 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 30/365 = 4641,08$
Май 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 4795,78$
Июнь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 30/365 = 4641,08$
Июль 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 4795,78$
Август 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 4795,78$
Сентябрь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 30/365 = 4641,08$
Октябрь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 4795,78$
Ноябрь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 30/365 = 4641,08$
Декабрь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 50,44 \cdot 31/365 = 4795,78$
ИТОГО	56 466,45		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 56466,45 руб.

*(Пятьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть рублей 45 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 0310064300000018200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000073064419

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель:  Е.В. Кухоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

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

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-6/08 от 10.09.2024  
Доп. согл. от 03.07.2024

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356, Приказа МУГИСО от 20.12.2023 № 7805

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66.41.0401033.0021  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 378,49  
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550  
Коэффициент увеличения на 2024 г.: 1,0450

Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
50,44	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8- 4.8.2, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2024 г.	4 997,90	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 31/366 = 4997,90$
Февраль 2024 г.	4 675,45	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 29/366 = 4675,45$
Март 2024 г.	4 997,90	10.03.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 31/366 = 4997,90$
Апрель 2024 г.	4 836,67	10.04.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 30/366 = 4836,67$
Май 2024 г.	4 997,90	10.05.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 31/366 = 4997,90$
Июнь 2024 г.	4 836,67	10.06.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 30/366 = 4836,67$
Июль 2024 г.	4 997,90	10.07.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 31/366 = 4997,90$
Август 2024 г.	4 997,90	10.08.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 31/366 = 4997,90$
Сентябрь 2024 г.	4 836,67	10.09.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 30/366 = 4836,67$
Октябрь 2024 г.	4 997,90	10.10.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 31/366 = 4997,90$
Ноябрь 2024 г.	4 836,67	10.11.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 30/366 = 4836,67$
Декабрь 2024 г.	4 997,90	10.12.2024	$15378,49 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 50,44 \cdot 31/366 = 4997,90$
ИТОГО	59 007,43		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 59007,43 руб.

*(Пятьдесят девять тысяч семь рублей 43 копейки)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073064511

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Тел.: 304-34-72

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

Е.В. Куноба



Г.В. Денисов



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
на 5 листах

Старший инспектор *Г.А. Галимова* Галимова Г.А.





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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
03.07.2024г.	Кадастровый номер: 66:41-0401033-21

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
5.1	вид:		Соглашение об изменении условий договора аренды
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609, 6/и, выдан 28.06.2024
	дата государственной регистрации:		03.07.2024 15:17:52
	номер государственной регистрации:		66:41-0401033-21-66/199/2024-6
	прислужил сделки:		Земельный участок, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Раппельсона, дом 27
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		14.03.2005 00:00:00
	номер государственной регистрации:		66-01/01-17/2005-211
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.03.2005 по 18.12.2018

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сурфайт: 6666066710103302019784563452106	
	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КООРДИНАЦИИ	
	Действительна с 27.06.2023 по 18.03.2024	





Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

03.07.2024г.

Кадастровый номер:

66:41:0401033:21

лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

Фазышев Руслан Никитович, 14.06.1983, Российская Федерация  
 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 05 №391165, выдан 29.12.2004, Кировское РУВД  
 города Екатеринбургa

Макаев Алексей Александрович, 25.11.1991, Российская Федерация, СНИЛС 134-965-544 91  
 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 11 №134695, выдан 06.12.2011, Отдел УФМС России  
 по Свердловской области в городе Новоуральске Свердловской области

Ваганов Роман Григорьевич, 04.08.1982, Российская Федерация, СНИЛС 106-608-445 43  
 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 10 №901279, выдан 09.06.2010, ОУФМС России по  
 Свердловской области в Ордоникинском районе города Екатеринбургa

Поддубяцкий Виктор Николаевич, 22.05.1961, гор. Свердловск, Российская Федерация, СНИЛС 055-768-  
 479 12

Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 21 №352639, выдан 20.07.2021, ОУФМС ПО  
 ВОПРОСАМ МИГРАЦИИ ОТДЕЛА ПОЛИЦИИ 5 УМВД РОССИИ ПО ГОРОДУ ЕКАТЕРИНБУРГУ ГУ  
 МВД РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
 обн Свердловская, г Екатеринбург, ул Савко и Ванцетти, д 105, к 1, кв 25

Савинев Вячеслав Владимирович, 09.02.1973, гор. Ульяновск, Российская Федерация, СНИЛС 029-015-  
 578 40

паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 17 №870664, выдан 22.02.2018, ГУ МВД России по  
 Московской области  
 Россия, Московская область, г. Дубна, ул. Тверская, д. 5, кв. 85

Борисов Михаил Владимович, 08.02.1980, Свердловская обл. гор. Серов, Российская Федерация, СНИЛС  
 028-348-515 63

Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 18 №648656, выдан 27.04.2018, ГУ МВД России по  
 Свердловской области  
 boris@s@mail.ru, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Савко и Ванцетти, д. 99, кв. 7,8

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

НИИЦИАЛЪ, фамилия

Стороженко: oimpo0v74e03an0v0a03756a0d0a03e0  
 Высшее федеральное учреждение государственной  
 регистрации, кадастра и картографии  
 Дистанционно: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

03.07.2024г.

Кадастровый номер:

66:41:0401033:21

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

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

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
	сведения об Управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
12	Правовые ограничения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000059587041033100201578403042108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ


РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 16.09.2024

Инициалы, фамилия

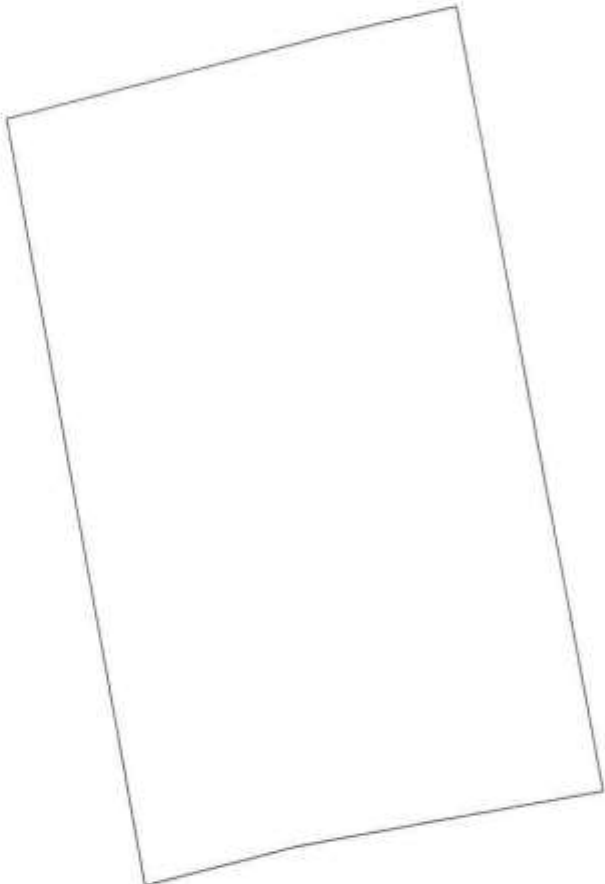

Д/к

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		66:41:0401033-21	
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сиренкина Ольга Сергеевна 79434532104 Ведомств. федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Идентификатор: 5 27.06.2023.09.19.09.2024	ИННПЕЛГЛ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	---	-------------------



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:21	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Скриптон: 0000058790103402037104000425108			
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Датирование: с 27.06.2021 по 19.06.2024			
НИНУМЕРЫ, ФАМИЛИЯ			



Дополнительное соглашение  
к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 № 4-210

город Екатеринбург

03 ИЮЛ 2024  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111, на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице исполняющего обязанности директора, департамента земельных отношений Министерства Заварыкиной Ольги Витальевны, действующей на основании приказов Министерства от 21.06.2019 № 1555 и от 30.01.2024 № 31-к «Об исполнении обязанностей временно отсутствующего работника», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирин пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 № 4-210 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. На основании статей 35, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заявления Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) от 23.01.2024 № 2323, на основании Соглашения о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, государственной регистрации права собственности Негосударственного пенсионного Фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на

- помещение, назначение нежилое, площадь 293,1 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 (запись в ЕГРН № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017) внести в Договор следующие изменения:

1.1. В преамбуле дополнить (присоединить) нового арендатора:

«Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, Просвирин пер., д. 4, в лице Президента Зверева Юрия Александровича»

1.2 Раздел 2 дополнить пунктом 2.4 следующего содержания:

«Размер арендной платы для Арендатора определяется Арендодателем в соответствии с Соглашением о перераспределении долей по Договору от 23.06.2021, а именно:

для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 508 кв.м с 01.01.2021»

2. Настоящее соглашение, является неотъемлемой частью Договора, подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр настоящего соглашения направляется в Управление Росреестра по Свердловской области в электронном виде.

3. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:  
Министерство

Арендатор:  
Негосударственный пенсионный Фонд  
«Профессиональный» (Акционерное общество)



(О.В. Заварыкина)



(Ю.А. Зверев)



НПФ "Профессиональный" (АО)  
 ИНН: 7701109908  
 г. Екатеринбург, Ленинский район  
 Адрес з/у: ул. Радищева 29-а  
 Адрес арендатора: пер. Просянрин, д. 4,  
 кв. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
 г. Москва, 107045  
 Лицевой счет: 114102

Приложение № 1  
 к договору аренды земли  
 № 4-2/10 от 30.04.1999 г.  
 Рег. номер Горкомзема  
 № 1864 от 09.06.1999 г.  
 Доп. согл. от 05.07.2024

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66.41.0401033.0003  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 678,17  
 Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить на позднее	Формула расчета
Январь 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1613,31$
Февраль 2021 г.	1 457,18	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 28 / 365 = 1457,18$
Март 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1613,31$
Апрель 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 30 / 365 = 1561,26$
Май 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1613,31$
Июнь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 30 / 365 = 1561,26$
Июль 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1613,31$
Август 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1613,31$
Сентябрь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 30 / 365 = 1561,26$
Октябрь 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1613,31$
Ноябрь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 30 / 365 = 1561,26$
Декабрь 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \cdot 0,07 \cdot 1,0370 \cdot 15,69 \cdot 31 / 365 = 1613,31$
<b>ИТОГО</b>	<b>18 995,39</b>		

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

*(Восемнадцать тысяч девятьсот девяносто пять рублей 39 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет Банка № 40102610645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 0310084300000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073070011

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
ИНН: 7701109908  
г. Екатеринбург, Ленинский район  
Адрес з/у: ул. Радищева 29-а  
Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
г. Москва, 107045  
Лицевой счет: 114102

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 4-2/10 от 30.04.1999 г.  
Рег. номер Горкомзема  
№ 1854 от 09.06.1999 г.  
Доп. согл. от 05.08.2024

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2022 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 09.12.2021 № 4806

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0003  
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 678,17  
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370  
Коэффициент увеличения на 2022 г.: 1.0400

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Февраль 2022 г.	1 515,47	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 28 / 365 = 1515.47$
Март 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Апрель 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 30 / 365 = 1623.72$
Май 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Июнь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 30 / 365 = 1623.72$
Июль 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Август 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Сентябрь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 30 / 365 = 1623.72$
Октябрь 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
Ноябрь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 30 / 365 = 1623.72$
Декабрь 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 * 0.07 * 1.0370 * 1.0400 * 15.69 * 31 / 365 = 1677.84$
<b>ИТОГО</b>	<b>19 755,23</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 19755,23 руб.

*(Девятнадцать тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 23 копейки)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000073070114

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
Председатель Земельного комитета  
Исполнитель  Е.В. Кужуба  
Тел.: 304-34-72





НПО "Профессиональный" (АО)  
 ИНН: 7701109908  
 г. Екатеринбург, Ленинский район  
 Адрес з/у: ул. Радищева 29-а  
 Адрес арендатора: пер. Просвирина, д. 4,  
 вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
 г. Москва, 107045  
 Лицевой счет: 114102

Приложение № 1  
 к договору аренды земли  
 № 4-2/10 от 30.04.1999 г.  
 Рег. номер Горкомзема  
 № 1864-н от 09.06.1999 г.  
 Доп. согл. от 03.06.2024

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 6350, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 56:41:0401033:0003  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 077,32  
 Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550

Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.В- 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Написано	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 31/365 = 1559,58$
Февраль 2023 г.	1 408,65	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 28/365 = 1408,65$
Март 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 31/365 = 1559,58$
Апрель 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 30/365 = 1509,27$
Май 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 31/365 = 1559,58$
Июнь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 30/365 = 1509,27$
Июль 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 31/365 = 1559,58$
Август 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 31/365 = 1559,58$
Сентябрь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 30/365 = 1509,27$
Октябрь 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 31/365 = 1559,58$
Ноябрь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 30/365 = 1509,27$
Декабрь 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 15,69 \cdot 31/365 = 1559,58$
<b>ИТОГО</b>	<b>18 362,79</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 18362,79 руб.

*(Восемнадцать тысяч триста шестьдесят два рубля 79 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбург), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6601004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073070217

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
 Председатель Земельного комитета  
 Исполнитель Е.В. Кухоба  
 Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)  
 ИНН: 7701109908  
 г. Екатеринбург, Ленинский район  
 Адрес з/у: ул. Радищева 29-а  
 Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,  
 вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,  
 г. Москва, 107045  
 Лицевой счет: 114102

Приложение № 1  
 к договору аренды земли  
 № 4-2/10 от 30.04.1999 г.  
 Рег. номер Горкомзема  
 № 1864-н от 09.05.1999  
 Доп. согл. от 03.07.2024

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356, Приказа МУГИСО от 20.12.2023 № 7605

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66.41.0401033.0003  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 077,32  
 Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1.0550  
 Коэффициент увеличения на 2024 г.: 1.0450

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,69	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8- 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	6,900	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2024 г.	1 625,31	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 366 = 1625,31$
Февраль 2024 г.	1 520,45	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 29 / 366 = 1520,45$
Март 2024 г.	1 625,31	10.03.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 366 = 1625,31$
Апрель 2024 г.	1 572,88	10.04.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 30 / 366 = 1572,88$
Май 2024 г.	1 625,31	10.05.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 366 = 1625,31$
Июнь 2024 г.	1 572,88	10.06.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 30 / 366 = 1572,88$
Июль 2024 г.	1 625,31	10.07.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 366 = 1625,31$
Август 2024 г.	1 625,31	10.08.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 366 = 1625,31$
Сентябрь 2024 г.	1 572,88	10.09.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 30 / 366 = 1572,88$
Октябрь 2024 г.	1 625,31	10.10.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 366 = 1625,31$
Ноябрь 2024 г.	1 572,88	10.11.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 30 / 366 = 1572,88$
Декабрь 2024 г.	1 625,31	10.12.2024	$16077,32 \cdot 0,069 \cdot 1,0550 \cdot 1,0450 \cdot 15,69 \cdot 31 / 366 = 1625,31$
<b>ИТОГО</b>	<b>19 189,14</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 19189,14 руб.

*(Девятнадцать тысяч сто восемьдесят девять рублей 14 копейки)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 01657551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073070317

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
 Председатель Земельного комитета  
 Исполнитель  
 Тел.: 304-34-72

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






Дней инспектор Г. А. Гадимов Г. А.

«Чито, пронумеровано и скреплено печатью на 5 листах»







Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.07.2024г.			
Кадастровый номер: 66-41-0401033-3			
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.1998 по 01.11.2015		
лица, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Фазляев Руслан Никитович, 14.06.1983, Российская Федерация паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 05 №391165, выдан 29.12.2004, Кировское РУВД города Екатеринбург		
	Мареев Алексей Александрович, 25.11.1991, Российская Федерация, СНИЛС 134-965-544 91 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 11 №134095, выдан 06.12.2011, Отдел УФМС России по Свердловской области в городе Новоруальске Свердловская область		
	Вяганов Роман Григорьевич, 04.08.1982, Российская Федерация, СНИЛС 106-608-445 43 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 10 №901279, выдан 09.06.2010, ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбург		
	Борисов Михаил Валдимович, 08.02.1980, Свердловская обл. гор. Серов, Российская Федерация, СНИЛС 028-348-515 63		
	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 18 №648656, выдан 27.04.2018, ГУ МВД России по Свердловской области bortss@mail.ru, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Сажко и Вайсгетт, д. 99, кв. 7,8		
	Платунов Алексей Викторович, 03.09.1974, гор. Новоруальск Свердловской обл., Российская Федерация, СНИЛС 075-125-723 54		
	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 19 №6945730, выдан 12.09.2019, ГУ МВД России по Свердловской области обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Папанова, д. 18, кв. 54		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010, ОГРН: 1069671060128 данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка (земель населеннохозяйственного назначения), № 4-2/10, выдан 30.04.1999 Постановление Главы города Екатеринбург, № 792-6, выдан 08.10.1998		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННИЦИАЛЫ, ФИАМИНИЯ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сиренчук Александрович Александрович Владелец федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.08.2021 по 18.09.2024			

Земельный участок  
или объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 6

04.07.2024г.

Календарный номер:

66:41:0401033:3

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 №4-210, выдан  
19.06.2023

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 №4-210, выдан  
28.06.2024, дата государственной регистрации: 04.07.2024, номер государственной регистрации:  
66:41:0401033:3-66/199/2024-2

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

данные отсутствуют

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

данные отсутствуют

сведения о депозитарии, который осуществляет  
хранение обезличенной документальной  
закладной или электронной закладной:

данные отсутствуют

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

данные отсутствуют

7. Заявленные в судебном порядке права требования:  
8. Сведения о возражении в отношении  
зарегистрированного права:

данные отсутствуют

данные отсутствуют

9. Сведения о возможности предоставления третьим лицам  
персональных данных физического лица

данные отсутствуют

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

данные отсутствуют

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

данные отсутствуют

12. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но  
не рассмотренных заявлений о проведении  
государственной регистрации права (переход,  
прекращения права), ограничения права или обременения  
объекта недвижимости, сделке в отношении объекта  
недвижимости.

отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЗАКЛЮЧЕННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	ИНДИВИДУАЛЬ, ФАМИЛИЯ	

Средства: 06660709401033-3-66/199/2024-2  
Национальная служба государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
Департамент с 27.06.2023 по 19.09.2024

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
04.07.2024г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	66-41-0401033-3
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:
	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ИНДИВИДУМ, ФАМИЛИЯ

Сироткин Вячеслав Владимирович  
 Высшее. Федеральная служба государственной  
 регистрации, кадастра и картографии  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



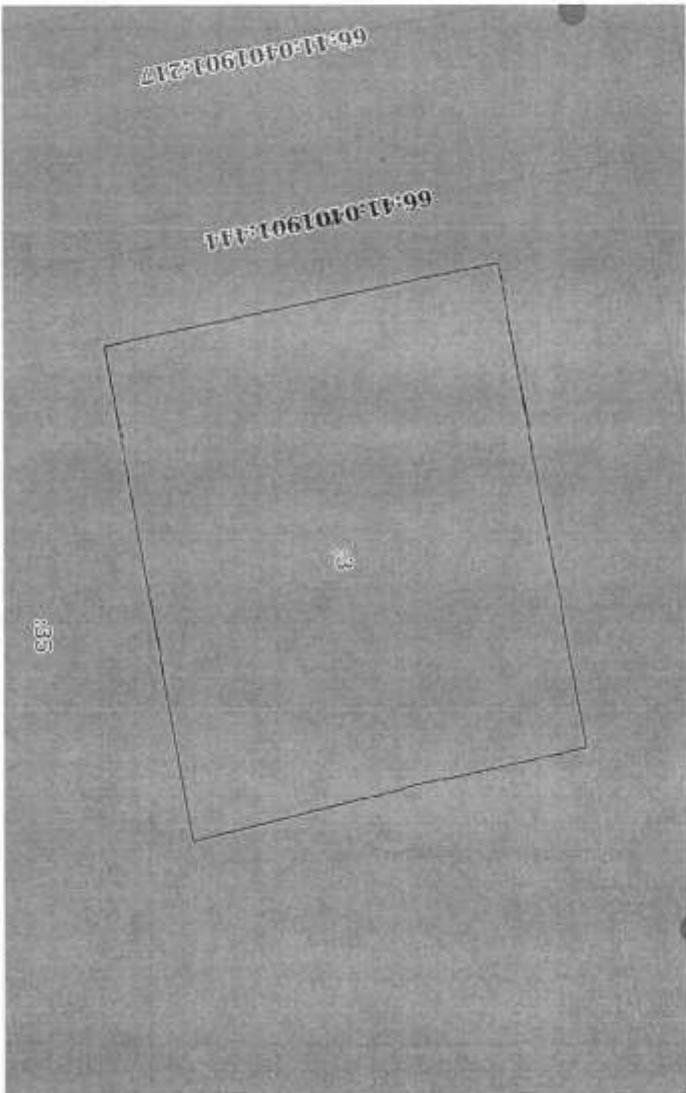


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Лист 3 Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Катастровый номер: 66:41:0401033:3			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сериал: 00B054B7561C51E0203575A5D5C82108  
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Документ с 27.08.2023 по 19.09.2024

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	66:41:0401033:1111
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	293,1
4	Местоположение:	620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радищева, д 25
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	7280809,17
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	66-66-01/648/2012-206, 107,218-220, 163-167,221-231
10	Особые отметки: В представленных документах для назначения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменился за счет переоборудования"	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области	

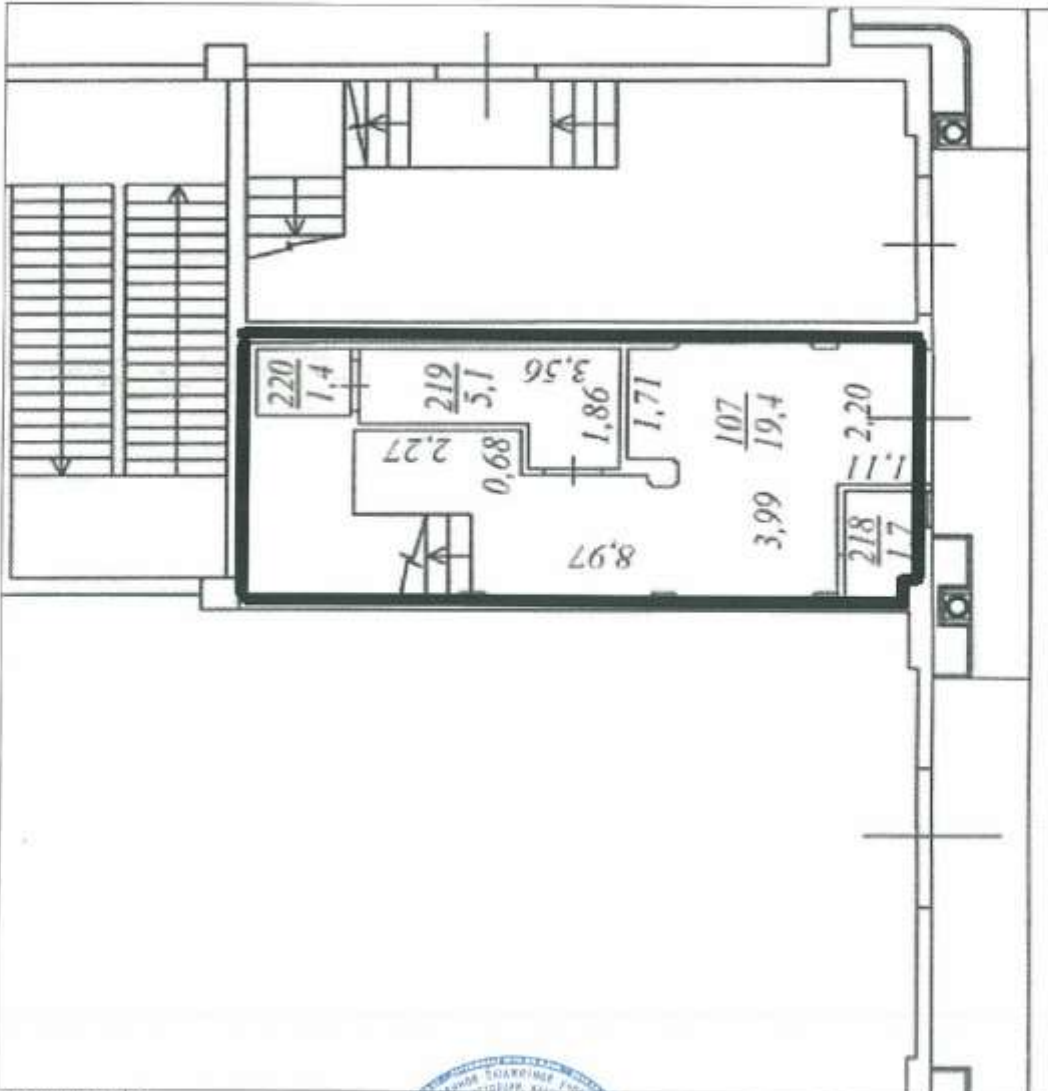
Инженер II категории Екатеринбургского отдела		Т. А. Христофорова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741			
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 92

Инженер II категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)		Т. А. Христофорова (инициалы, фамилия)
---	--	---

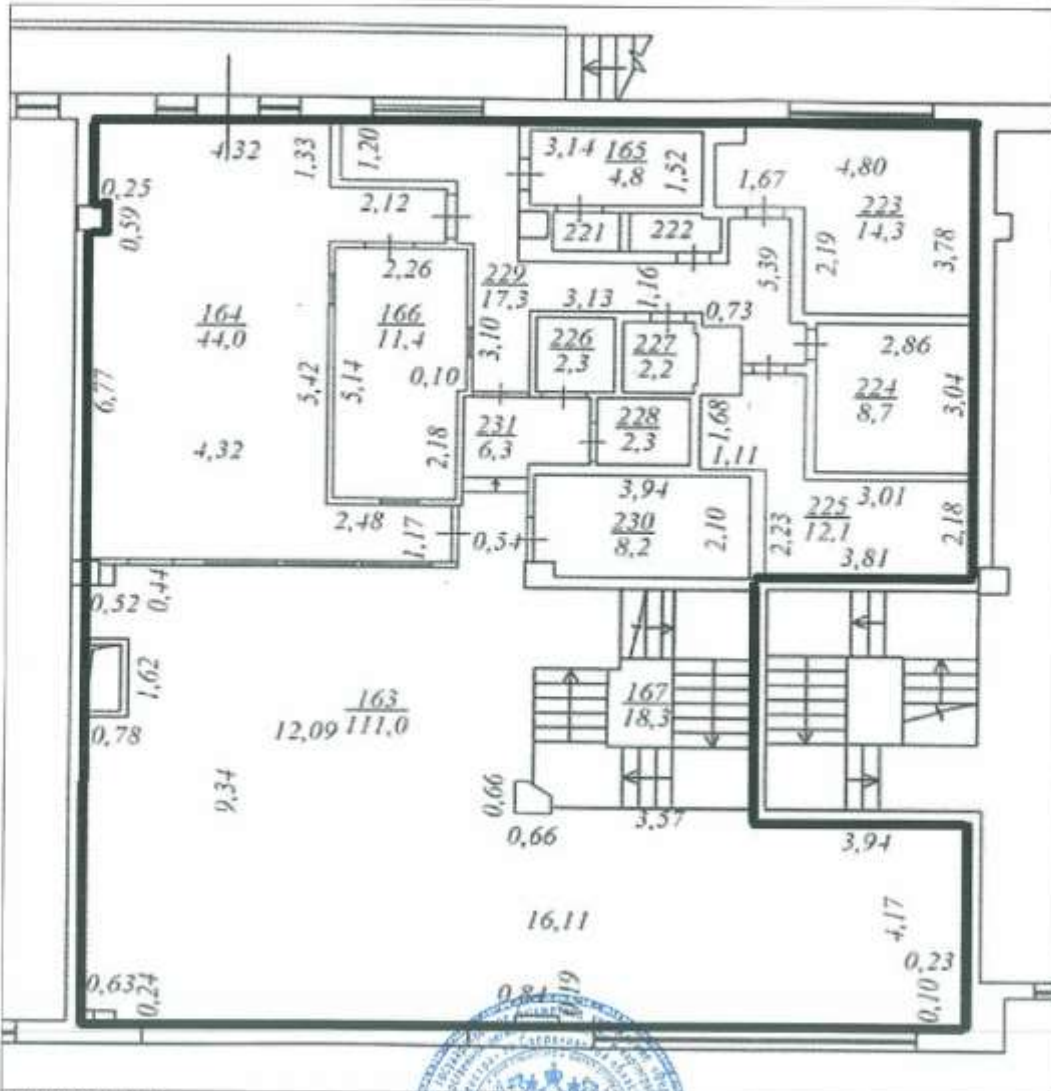


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 143
----------------

Инженер II категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	М.П.	Т. А. Христофорова (инициалы, фамилия)
---	------	---





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,  
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное БТИ»

(основное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Свердловский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На \_\_\_\_\_ помещение  
(вид объекта учета)

нежилые помещения  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Екатеринбург
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Радищева
Номер дома	25	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	в строении литера А	
Кв. №, комната №, пом. №	№№ 107, 218-220 (1 этаж); №№ 163-167, 221-231 (2 этаж)	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 01 » июля 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



(Голубков Е.И.)

(Фамилия И.О.)

(подпись)

ДУБОВЦЕВ А.В.  
ЗАМ. ДИРЕКТОРА  
ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 03.07.2012г,  
НОМЕР 06АА1278342





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

Дата обследования	Этаж по плану	План по плану	Исторический номер помещения	Назначение частей помещений	Фирменная надпись площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в том числе:												Высота помещений по внутреннему обмеру
						Общая площадь		производственные		участка		используемая		областное		административная		
						Остаток	Всего	Остаток	Всего	Остаток	Всего	Остаток	Всего	Остаток	Остаток	Всего		
03.05.2012	А 1	107		Холл		19,4	19,4									3,62		
			218	Технические помещения		1,7	1,7											
			219	Гидробор		5,1	5,1											
			220	Гидробор		1,4	1,4											
<b>Итого по 1 этажу:</b>						<b>27,6</b>	<b>27,6</b>											
А 2	163			Зал		111,0	111,0									3,62		
	164			Горючий пещ с холодильным участком		44,0	44,0											
	165			Гидробор персонала		4,8	4,8											



ИСПОЛНИТЕЛЬ  
 в подполковном звании, капитан А.  
 Распоповича в г. Екатеринбург, ул. Рашидова, д.25

Дата рассмотрения	Виды работ	Цена по плану	Наименование частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обшук	Цена по плану	Площадь по внутреннему обшук								Всего по плану по внутреннему обшук		
						примыкающая		чертежи		скажики		обширительное			коммуналшук	
						Ошук	Возврат	Ошук	Возврат	Ошук	Возврат	Ошук	Возврат	Ошук	Возврат	
					11,4		11,4									
		166	Мешная столовой и кухонной посуды		18,3				18,3							
		167	Лестница		1,0											
		221	Мешная уборочного инвентаря		1,3											
		222	Дупи для персонала		14,3					14,3						
		223	Склад сухой с холодильными камерами		8,7											
		224	Кабинет		12,1							8,7				
		225	Заготовочный цех		2,3											
		226	С/у мужской												2,3	







Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата

Технический паспорт

Дата составления паспорта: 15 июля 2013г.

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брагина С.А.		Авраменко О.Г.	

Согласовано:

Наименование собственника(владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	Должность	Ф.И.О.	Подпись

М.П.





## ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Екатеринбург

«10» Oct 2017

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

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передаёт в аренду (сдаёт), а Арендатор принимает в аренду, то есть во временное владение и пользование, следующий объект недвижимого имущества, расположенный на этажах № 1 и № 2 по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый (или условный) номер объекта: 66:41:0401033:1313, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: № 107, 218-220, 163-167, 221-231, площадь: 293,1 кв.м. (далее – «Помещение»).

Поэтажный план сдаваемого в аренду Помещения является Приложением №1 к настоящему Договору. Одновременно к Арендатору на весь срок аренды, предусмотренный настоящим Договором, переходит право пользования земельным участком, занятым зданием, далее именуемым «Здание», под которым понимается объект недвижимого имущества, находящийся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и необходимым для его использования в соответствии с его назначением, а также право пользования внутренними и внешними сетями Здания, а также иного оборудования, расположенного в Здании.

1.2. Арендатор принимает в аренду Помещение, предназначенное для использования в качестве нежилого. Изменение его целевого назначения Арендатором допускается с предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.3. Сдача Арендатором Помещения в субаренду допускается без письменного согласия Арендодателя. При этом договор субаренды не может быть заключён на срок, превышающий срок действия настоящего Договора.

Арендатор отвечает перед Арендодателем за действия (бездействие) субарендатора/ субарендаторов как за собственные, в том числе Арендатор обязан возместить любой ущерб, причинённый субарендатором/ субарендаторами.

1.4. Предоставление Арендатором Помещение в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, внесение Помещения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ, а также иные действия, направленные на отчуждение (возможное отчуждение) Помещения не допускаются.

1.5. Арендуемая площадь, используемая Сторонами для расчёта арендной платы, измеряется от внутренней поверхности внешних стен, ограничивающих внутреннее пространство площадей, до внутренней поверхности линии стены, отделяющей площади от соседних площадей или участков общего пользования, и далее именуется «Арендуемая площадь». Арендуемая площадь, переданного в аренду Помещения, измеренная вышеуказанным способом, равна 311, 2 кв.м.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель вправе требовать от Арендатора своевременной уплаты арендной платы в полном объёме согласно условиям настоящего Договора.

Кроме того, Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму всех штрафов и пени, предусмотренных настоящим Договором, а также штрафы, наложенные компетентными государственными органами на Арендодателя в связи с деятельностью Арендатора.

1



2.1.2. Арендодатель вправе требовать от Арендатора устранения всех аварий, их последствий, выполнения текущего ремонта Помещения, а также надлежащей эксплуатации Помещения, обеспечивающей его сохранность, в том числе внутренних сетей и оборудования.

2.1.3. Арендодатель вправе пересматривать размер арендных платежей по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год, по согласованию Сторон. При этом Стороны вправе пересматривать размер арендных платежей по настоящему Договору по взаимному согласованию.

2.1.4. Арендодатель и/или уполномоченные им представители имеют право на вход в Помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.5. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с соблюдением условий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.6. Арендодатель обязан обеспечить свободный доступ сотрудников и посетителей Арендатора в Помещение.

2.1.7. Арендодатель обязан не препятствовать в какой-либо форме разрешённому использованию Помещения за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, или действий, совершаемых по решению уполномоченных органов.

2.1.8. Арендодатель обязан своевременно информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора или его сотрудников. К таковым, в частности, относятся смена собственника Помещения и иные обстоятельства.

2.1.9. Арендодатель имеет права и несёт обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **2.2. Права и обязанности Арендатора:**

2.1.1. Арендатор круглосуточно имеет беспрепятственный и неограниченный доступ в арендуемое Помещение.

2.1.2. Арендатор обязан использовать Помещение в соответствии с их назначением и условиями настоящего Договора.

2.1.3. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные настоящим Договором сроки.

2.1.4. Арендатор обязан содержать Помещение в технически исправном и надлежащем состоянии с соблюдением всех норм техники безопасности, санитарии и пожарной безопасности, в том числе подавать пожарные декларации и иные обязательные документы в отношении Помещения.

В случае нарушения этих норм по вине арендатора, Арендатор обязан возместить штрафы, выставленные Арендодателю за эти нарушения.

2.1.5. Арендатор вправе заключить договоры на предоставление услуг связи, доступа к сети Интернет и прочих услуг.

2.1.6. Арендатор обязуется не производить никаких работ по оборудованию, переоборудованию, перепланировке Помещения без предварительного письменного разрешения Арендодателя с обязательным предварительным согласованием с ним соответствующей технической документации, определением судьбы этих изменений после выезда Арендатора, а также обязательного согласования (получения разрешений) в соответствующих органах и организациях.

Произведённые Арендатором с письменного согласия Арендодателя отдельные улучшения являются его собственностью.

2.1.7. Арендатор обязан не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении Помещения. Передача Помещения Арендодателю осуществляется путём составления и подписания сторонами Акта приёма-передачи Помещения.



2.1.8. Арендатор обязан своевременно информировать Арендодателя о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендодателя.

2.1.9. Арендатор обязан представлять интересы Арендодателя в административных и иных органах и учреждениях по вопросам, связанным с использованием, эксплуатацией, техническим обслуживанием и обеспечением Помещения коммунальными услугами, электроэнергией, подготовкой к работе в зимний период и прочее.

2.1.10. Размещение вывесок, табличек, символики, рекламы снаружи Помещения допускается только с согласия Арендодателя по утверждённым Арендодателем эскизам.

Указанные выше материалы должны соответствовать требованиям законодательства РФ, а также нормативно-правовым актам местных органов власти.

Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые разрешения компетентных органов для размещения указанных выше материалов.

2.1.11. Арендатор для обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности инженерных сетей, оборудования, предназначенного для обслуживания Здания как единого комплекса, осуществляет все виды работ.

2.1.12. Арендатор самостоятельно определяет количество людей, необходимых для обслуживания Помещения, а также график их работы с расчётом, что данное количество людей в времени необходимо для обеспечения Помещения всем необходимым.

2.1.13. Арендатор обязан обеспечить выполнение своим персоналом норм и правил техники безопасности, правил противопожарной безопасности, производственной санитарии, режима прохода на территорию.

2.1.14. В случае необходимости Арендатор имеет право привлекать для исполнения обязательств по Договору третьих лиц без согласования с Арендодателем. При этом ответственность за их деятельность несёт Арендатор.

2.1.15. Арендатор несёт иные обязанности, направленные на эффективную эксплуатацию Помещения, поддержание его технического состояния и обеспечение всеми необходимыми ресурсами.

2.1.16. Арендатор обязан своевременно принимать меры по предотвращению и устранению всех аварий и их последствий.

2.1.17. Арендатор обязан незамедлительно сообщать в аварийные службы, представителю эксплуатирующей организации об авариях, чрезвычайных ситуациях, о пострадавших, а также о принятых неотложных мерах.

2.1.18. Если в результате действий или бездействия Арендатора будет причинён вред Помещению, Арендатор обязан в разумный срок, установленный соглашением Сторон, возместить Арендодателю понесённый ущерб.

2.1.19. Обо всех авариях, повреждениях и нарушениях в работе средств измерений, о срыве и нарушениях целостности пломб Арендатор обязан уведомить организацию, предоставляющую коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные договорами на поставку коммунальных услуг.

2.1.20. Нести расходы, связанные с рекламой Помещения.

### 3. Платежи и расчёты по Договору

3.1. За аренду Помещения Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату, исчисляемую исходя из Арендуемой площади, установленной в соответствии с п. 1.5. Договора.

3.2. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет **450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей в месяц.**

Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование Помещением, за пользование земельными участками, на которых расположено Здание и необходимыми для его использования.

3.3. Оплата арендной платы производится Арендатором на основании выставленного Арендодателем счёта. Днём оплаты считается день зачисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе II «Реквизиты Сторон».



3.4. До 10-го числа месяца, следующего за расчётным, Арендодатель обязан предоставить Арендатору счёт на оплату арендной платы.

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

3.5. Оплата осуществляется в безналичной форме путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе 11 «Реквизиты Сторон».

3.6. Стороны обязаны производить сверку взаимных платежей в следующих случаях:

- 1) изменение размера арендной платы, предусмотренной п. 3.2. настоящего Договора;
- 2) прекращения действия настоящего Договора либо его расторжения;
- 3) в течение 1 (Одного) месяца по истечении календарного года;
- 4) в иных случаях, в том числе по требованию одной из Сторон.

#### **4. Порядок приёма-передачи Помещения**

4.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту приёма-передачи Помещения.

Вместе с передачей Помещения Арендодатель обязан передать Арендатору копии следующих документов: технического паспорта на Помещение, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а также иные необходимые документы, перечень которых согласовывается Сторонами.

4.2. Арендатор обязан подписать Акт приёма-передачи не позднее рабочего дня, следующего за днём, когда Помещение было предоставлено Арендодателем Арендатору.

4.3. При расторжении либо прекращении настоящего Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение в порядке, предусмотренном п.п. 4.1. - 4.2. настоящего Договора.

При прекращении либо расторжении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он их получил, с учётом нормального износа.

#### **5. Ответственность Сторон, форс-мажор**

5.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени в размере 0,01% от общей суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5.2. Арендатор несёт имущественную ответственность в случае повреждения или гибели Помещения, внутренних и внешних сетей и оборудования Помещения, переданных в аренду по настоящему Договору, если повреждение или гибель имущества произошли по вине Арендатора.

В случае повреждения или гибели арендуемого Помещения по вине Арендатора Арендатор возмещает Арендодателю причинённые убытки в полном объёме.

5.3. Уплата неустойки и возмещение ущерба не освобождают Арендатора от выполнения обязательств по оплате стоимости арендной платы, за исключением случая гибели Помещения.

5.4. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение являлось следствием непреодолимой силы, то есть таких чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчёт при заключении настоящего Договора.

5.5. Освобождение от ответственности действует только в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 5.4. настоящего Договора.

5.6. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Сторона должна немедленно поставить другую Сторону в известность об этом в письменном виде. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие её от ответственности.

5.7. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо



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

#### **6. Вступление Договора в силу. Срок действия Договора.**

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

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

#### **7. Изменение и досрочное расторжение Договора.**

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

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

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

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

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

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

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

#### **8. Разрешение споров**

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

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

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





## 9. Особые условия

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

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

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

## 10. Прочие условия

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

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

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

10.4. Все письменные уведомления, извещения, просьбы, требования и другие сообщения по настоящему Договору или в связи с ним направляются соответствующей Стороне по факсу или по адресу, указанному в Разделе 11 «Реквизиты Сторон». В случае изменения учредительных документов, юридического адреса, банковских реквизитов, Стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента соответствующего изменения с предоставлением подтверждающих документов.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Позтажный план сдаваемого в аренду Помещения - Приложение №1;
- Акт приёма-передачи Помещения - Приложение №2.

## 11. Реквизиты Сторон:

**Арендодатель**  
**НПФ «Профессиональный» (АО)**

105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11  
ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770101001  
р/с 40701810100000000070  
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г.  
Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044523823

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

**Арендатор**  
**ООО «Феста»**

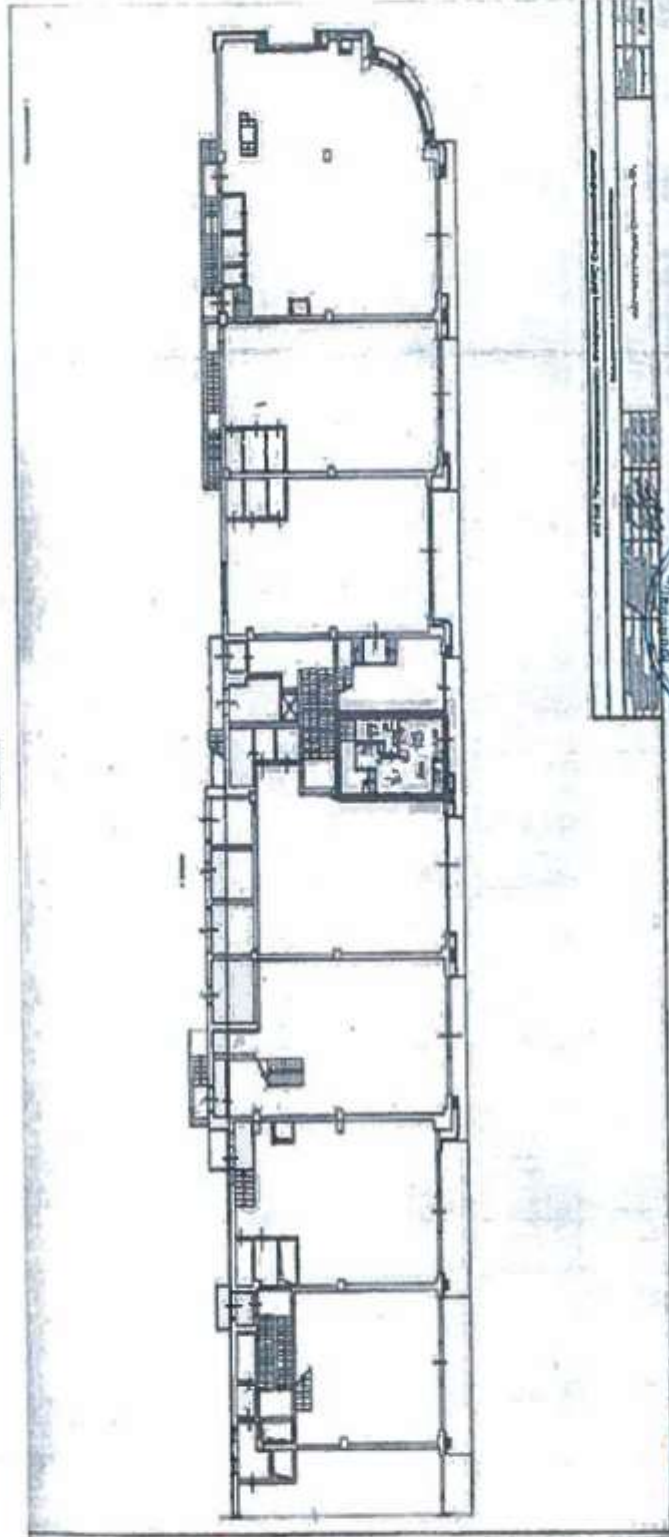
620014, Свердловская область, г.  
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107  
ОГРН 1126686021153  
ИНН/КПП 6686017662/ 667101001  
р/с 40702810200120000192  
Филиал Уральский АО КБ  
«АГРОПРАЙМБАНК», г. Екатеринбург  
к/с 30101810200000000495  
БИК 44525710

Ф.И.О. Мансрова А.М.  
Должность: Администратор - ИП



Приложение № 1  
к Договору аренды объектов недвижимого имущества  
№ С/к от «10» сентября 2017

Потлаженный план сдаваемого в аренду Помещения  
1 этаж



Арендодатель:  
ИП «Профессионалы» (АО)  
Гзверев Ю.А.

Арендатор:  
ООО «Феста»  
Магарева А.М.





Приложение № 2  
к Договору аренды объектов недвижимого имущества  
№ 2/Н от «10» сентября 2017

Акт приема-передачи Помещения

г. Екатеринбург

«10» сентября 2017

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды объектов недвижимого имущества № от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 (далее - «Акт приема-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемое «Помещение»:

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

2. Помещение передается в исправном состоянии с учетом нормального износа.
3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемого Помещения не имеет.
4. Настоящий Акт приема-передачи Помещения составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Арендодатель  
НПФ «Профессиональный» (АО)

105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11  
ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770101001  
р/с 40701810100000000070  
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г.  
Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044525823



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

Арендатор  
ООО «Феста»

620014, Свердловская область, г.  
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107  
ОГРН 1126686021153  
ИНН/КПП 6686017662/ 667101001  
р/с 40702810200120000192  
Филнал Уральский АО КБ  
«АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург  
к/с 30101810700000000090  
БИК 044525710

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



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
ОТ 10 ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА**

г. Екатеринбург

« 03 » декабря 2018

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

1. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 3.2. Договора следующим:

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

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

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

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для

1



Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии.

**Подписи Сторон:**

**Арендодатель**  
**НПФ «Профессиональный» (АО)**

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

**Арендатор**  
**ООО «Феста»**

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



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

г. Екатеринбург

« 13 » декабря 2018

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя

От Арендатора

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

Ф.И.О.: Манерова А.М.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области  
№ 040/053/150-86/00/1 2018-34  
29 АЕК 2318  
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ  
Дата регистрации: 29.12.2018  
№ документа: 040/053/150-86/00/1 2018-34  
Регистратор: А. ПЕТОВА

«Феста»  
Федеральное государственное учреждение «Феста»  
для документов  
ИНН 50/0666017662  
ОГРН 1125008602133

2





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

г. Екатеринбург

«27» апреля 2020 года

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:**

Президент  
Зверев Ю.А.



**Арендатор**

Управляющий – Индивидуальный  
предприниматель  
Манерова А.М.



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

г. Екатеринбург

«23» декабря 2020 года

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

#### Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Манерова А.М.

М.П.



## АКТ

г. Екатеринбург

«05» апреля 2023 года

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны**, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Феста»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности также «**Сторона**», на основании Договора аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемого «**Договор**», составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с подп. 2.1.21 п. 2.2. Договора Стороны договорились уменьшить размер арендной платы за второй квартал 2023 года на сумму 1 225 487 (Один миллион двести двадцать пять тысяч четыреста восемьдесят семь) рублей 10 копеек, на которую Арендатором был произведен ремонт Помещения в период с 25.01.2023 по 22.02.2023, что подтверждается соответствующими документами, переданными Арендатором Арендодателю.

2. Сумма аренды Помещения за второй квартал 2023 года с учетом п. 1 настоящего акта составит 1 274 217 (Один миллион двести семьдесят четыре тысячи двести семнадцать) рублей 28 копеек.

3. Акт вступает в силу со дня его подписания.

4. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### Подписи Сторон:

От Арендодателя:

От Арендатора:



Голиченко О.Ю.



Манерова А.М.



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

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны**, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Феста»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности также «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «**Соглашение**», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемому «**Договор**», о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить пункт 2.2. «**Права и обязанности Арендатора**» Договора подпунктом 2.1.22, изложенным в следующей редакции:

«2.1.22. Арендатор обязан нести непредвиденные расходы, направленные на поддержание имущества в исправном состоянии, с последующим возмещением данных расходов Арендодателем».

2. Стороны договорились, что условия Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2023 года.

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:**

**От Арендатора:**

\_\_\_\_\_  
Голиченко О.Ю.  
М.П.

\_\_\_\_\_  
Манерова А.М.  
М.П.



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

г. Екатеринбург

«06» апреля 2023 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить пункт 2.2. «Права и обязанности Арендатора» Договора подпунктом 2.1.22, изложенным в следующей редакции:

«2.1.22. Арендатор обязан нести непредвиденные расходы, направленные на поддержание имущества в исправном состоянии, с последующим возмещением данных расходов Арендодателем».

2. Стороны договорились, что условия Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2023 года.

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:**



**Голиченко О.Ю.**

**От Арендатора:**



**М.П.**

**Манерова А.М.**



## АКТ

г. Екатеринбург

«24» октября 2023 года

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

1. В соответствии с подп. 2.1.21 п. 2.2. Договора Стороны договорились уменьшить размер арендной платы за четвертый квартал 2023 года на сумму 396 655 (Триста девяносто шесть тысяч шестьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек, на которую Арендатором был произведен ремонт Помещения в период с 09.10.2023 по 23.10.2023, что подтверждается соответствующими документами, переданными Арендатором Арендодателю.

2. Сумма аренды Помещения за четвертый квартал 2023 года с учетом п. 1 настоящего акта составит 2 103 049 (Два миллиона сто три тысячи сорок девять) рублей 38 копеек.

3. Настоящий акт вступает в силу со дня его подписания.

4. Настоящий акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### Подписи Сторон:

От Арендодателя:

От Арендатора:

\_\_\_\_\_ **Зверев Ю.А.**

М.П.

\_\_\_\_\_ **Манерова А.М.**

М.П.

Передан через Диадок 24.10.2023 16:03 GMT+03:00  
8eb79223-c90a-4a0e-a664-bcd7a42dbbd3  
Страница 1 из 2







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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО) ЗВЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ ПРЕЗИДЕНТ	Не требуется для подписания	40601D00CD9F23B6AC66020F1E34 96D9E с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09 GMT+03:00	24.10.2023 16:03 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЕСТА" Манрова Анна Михайловна, Управляющий - индивидуальный предприниматель	Не требуется для подписания	01AAE15700F1AF0BA94F003D951 327EF67 с 27.04.2023 08:09 по 27.07.2024 08:09 GMT+03:00	25.10.2023 15:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа





# Негосударственный пенсионный фонд Профессиональный

Адрес: 107045, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ  
Красносельский, пер. Просвирин, д. 4  
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770801001  
р/с 4070181089500001969  
Банк ГТБ (АО), г. Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044523823

исх. № ИСХ202407291  
от 29.07.2024

АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА»  
ТПП РФ

## Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества

Фонд отражает бухгалтерскую стоимость недвижимого имущества по справедливой стоимости по данным независимого оценщика, так как имущество является инвестиционным. По состоянию на 31 июля 2024 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) составит 234 949 000,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 31.07.2024
г. Курган ул. Неvejина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	52 251 000,00
г. Курган, ул. Неvejина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	4 249 000,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	42 602 000,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	1 847 000,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	34 174 561,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	6 467 679,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	5 357 760,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	31 691 593,10
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	27 916 395,70
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	28 392 011,20
<b>Итого</b>	<b>234 949 000,00</b>



Расчетная остаточная стоимость имущества на 31.07.2024 г. будет составлять следующие суммы, определяемые для расчета среднегодовой стоимости имущества исходя из сумм амортизации, которые соответствуют величине, которую фонд применял бы при учете данных объектов в составе основных средств.

Объект	Первоначальная балансовая стоимость	Расчетная накопленная амортизация на 31.07.2024 (в балансе не начисляется)	Расчетная Остаточная стоимость на 31.07.2024 (первоначальная стоимость минус расчетная амортизация)
1	2	3	4 ( 2 - 3)
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	58 200 913,22	13 996 687,36	44 204 225,86
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	1 408 680,00	0,00	1 408 680,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	60 000 000,00	19 368 421,21	40 631 578,79
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	70 169,65	0,00	70 169,65
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	50 730 000,00	13 730 341,72	36 999 658,28
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	9 273 000,00	2 509 786,00	6 763 214,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	7 839 000,00	2 121 666,35	5 717 333,65
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	34 217 710,90	10 103 655,00	24 114 055,90
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	30 141 594,83	8 900 077,43	21 241 517,40
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	30 655 121,27	9 051 708,82	21 603 412,45
<b>Итого</b>	<b>282 536 189,87</b>	<b>79 782 343,89</b>	<b>202 753 845,98</b>

С уважением,  
Главный бухгалтер





**Власова Е.А.**

Исполнитель: Кулумбегова А.В.  
Тел.: +7 (495) 775-0712 доб. 78 524  
Эл. почта: [kulumbegova@nppfprof.ru](mailto:kulumbegova@nppfprof.ru)





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Автономная некоммерческая организация "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА" Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Польгалова Оксана Анатольевна	 9ed0033f-393c-4c5f-80e4-8d76dd78b0dd с 09.01.2024 00:00 по 31.12.2024 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	0104FFDF0009B1B584446514420 2867CD5 с 01.02.2024 16:25 по 10.11.2024 18:36 GMT+03:00	28.08.2024 15:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа