

ОТЧЕТ №2626/085-2025/3
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛ., Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ.
РАДИЩЕВА, Д. 25

Заказчик:	НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель:	АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ
Дата оценки:	30.06.2025 г.
Дата составления Отчета:	07.07.2025 г.

МОСКВА
2025



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	11
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	11
3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	11
3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	11
4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	14
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	14
7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	15
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	18
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	34
9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ	35
9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И 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
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	47
11.4 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ПО СОСТОЯНИЮ НА МАРТ 2025 Г.	49
11.4.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ	55
11.4.2 ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ	57
11.4.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	63
11.4.4 ПРОГНОЗЫ И ВЫВОДЫ	63
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	64
12.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	64
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	75
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	76
13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	76
13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	76



13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	77
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	87
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	102
14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	102
14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	103
14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	103
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	105
15.1 АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	105
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ	УЧАСТКИ
	110
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	112
18. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И	ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ
	114
19. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	127
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	152
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	166



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/085-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 25.06.2025 г.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

- Нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 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.	Балансовая (справедливая) стоимость по состоянию на 30.06.2025 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	32 086 014,00

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
<i>Весовые коэффициенты</i>	0	0,718	0,282	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	35 182 258	41 003 518	36 823 518



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: 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	36 823 518
в том числе:	
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	32 773 229
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	2 234 324
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	1 816 300
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)	229
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)	234 424
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)	77 119
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)	42 439

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:

36 823 518 (Тридцать шесть миллионов восемьсот двадцать три тысячи пятьсот восемнадцать) 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:

354 211 (Триста пятьдесят четыре тысячи двести одиннадцать) руб., без учета НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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



2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором №2626/085-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 25.06.2025 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 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
Права на объект оценки	Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки. Обладатель оцениваемых прав: НПФ «Профессиональный» (АО). Ограничения и обременения оцениваемых прав: Договор аренды от 10.02.2017
Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 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
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 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: • 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); • земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21 общей площадью 1 633 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27 (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м); • земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3 общей площадью 508 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29-а (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м); • земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35 общей площадью 273 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, по нечетной стороне улицы Радищева, от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м).
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. Поэтажные планы и экспликации
Цель оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Отсутствуют
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Да
Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта	Право собственности на нежилые помещения и право аренды ассоциированной с ними части земельного участка
Дата оценки	30.06.2025 г.
Предпосылки стоимости	В соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, предпосылки стоимости устанавливать не требуется.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информа-



	цией, 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. <u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 30 июня 2025 года; • предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование; • характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях. 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. 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»).
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Существенные допущения, не являющиеся специальными	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Оценка рыночной стоимости производится без учета ограничений
Указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	В данном случае не применимо
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Результаты оценки оформляются и передаются Заказчику в соответствии с п.4 Договора на проведение оценки на бумажном носителе. Возможно проставление отчета по системам электронного документооборота с электронными подписями сторон, в соответствии с реестром операторов электронных систем, установленным ФНС РФ (https://www.nalog.gov.ru/rn77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515), при наличии доступа к такой системе со стороны Заказчика и Исполнителя.
Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов	Детализация раскрытия информации, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов, согласно целям, специфики объекта оценки и проведенного исследования – в полном объеме
Необходимость привлечения	Необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых



внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	специалистов в рамках оценки нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Помимо заказчика оценки отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость представляется на каждый объект оценки отдельным Отчетом, в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствуют
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения: - Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным. - Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. - Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. - Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных; Ограничения и пределы применения полученного результата: - Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. - Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. - Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. - Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. - Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.



Используемые стандарты оценки	• Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н; • Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик: Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент»
Требования к содержанию Отчета об оценке	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: • «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. 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. 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.

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

3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Таблица 4. – Сведения об оценщике (оценщиках)

ФИО	Погорелова Анастасия Викторовна (до вступления в брак 14.08.2015 г. - Козлова)
Образование	Высшее экономическое образование
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» №15-06-356 от 30.06.2015 г.; - Диплом о профессиональной переподготовке НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №050573 от 16.04.2020 г.; - Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег.№001089/2020 от 02.10.2020 г.
Сведения о наличии квалификационных аттестатов по направлениям оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040265-1, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 27 июня 2024 г. № 356, направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости», срок действия: до 27 июня 2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРО)	Член Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», адрес места нахождения: 620000, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	№ 1095, дата 28.07.2021 г.
Сведения о страховой ответственности Оценщика	Страховой полис выдан САК «ВСК», № 2400SB40R6942 действителен с 07 сентября 2024 г. по 06 сентября 2025 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	info@soex.ru +7 (495) 660 58 68

3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5. – Сведения о Заказчике оценки

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО))
Местонахождение юридического лица	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, 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: info@soex.ru
Сведения об обязательном	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО САК «Энергогарант» на



страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки	сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля 2025 года по «23» апреля 2026 года, полис № 25005-035-000043 от 28.03.2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.¹

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



4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица-заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не 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
Применяемые общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:			
ФСО I	Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
Применяемые специальные федеральные стандарты оценки:			



Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
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. Рутайзера. – М.: Дело, 1998 г.
- 12 Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский - М.: Маросейка, 2009.
- 13 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №34), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 14 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;
- 15 «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.
- 16 "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;



-
- 17 «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.
- 18 Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.04.2025 г.



8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют

СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

Отсутствуют

СВЕДЕНИЯ О ДОПУЩЕНИЯХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Оценка отражает рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на конкретную дату, указанную в задании на оценку. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки;
- Полученная в рамках настоящего Отчета стоимость может быть использована только для целей, установленных в рамках данного Отчета;
- Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться 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.

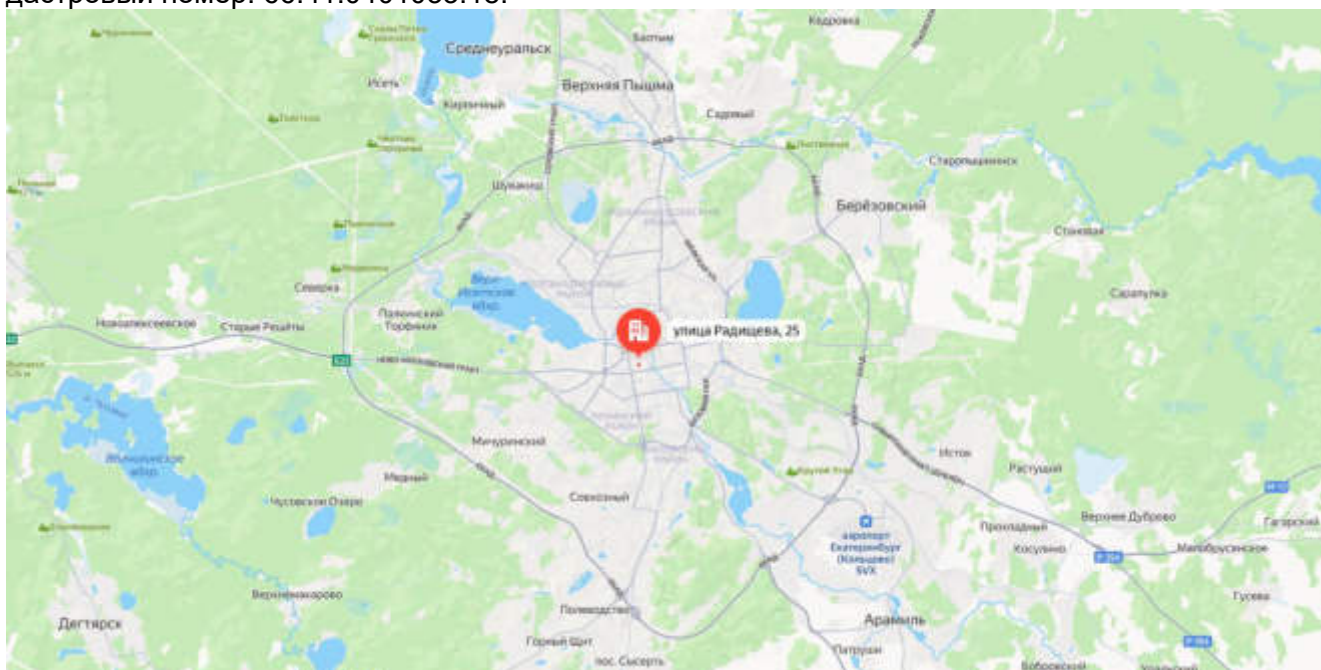


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Свердловской области

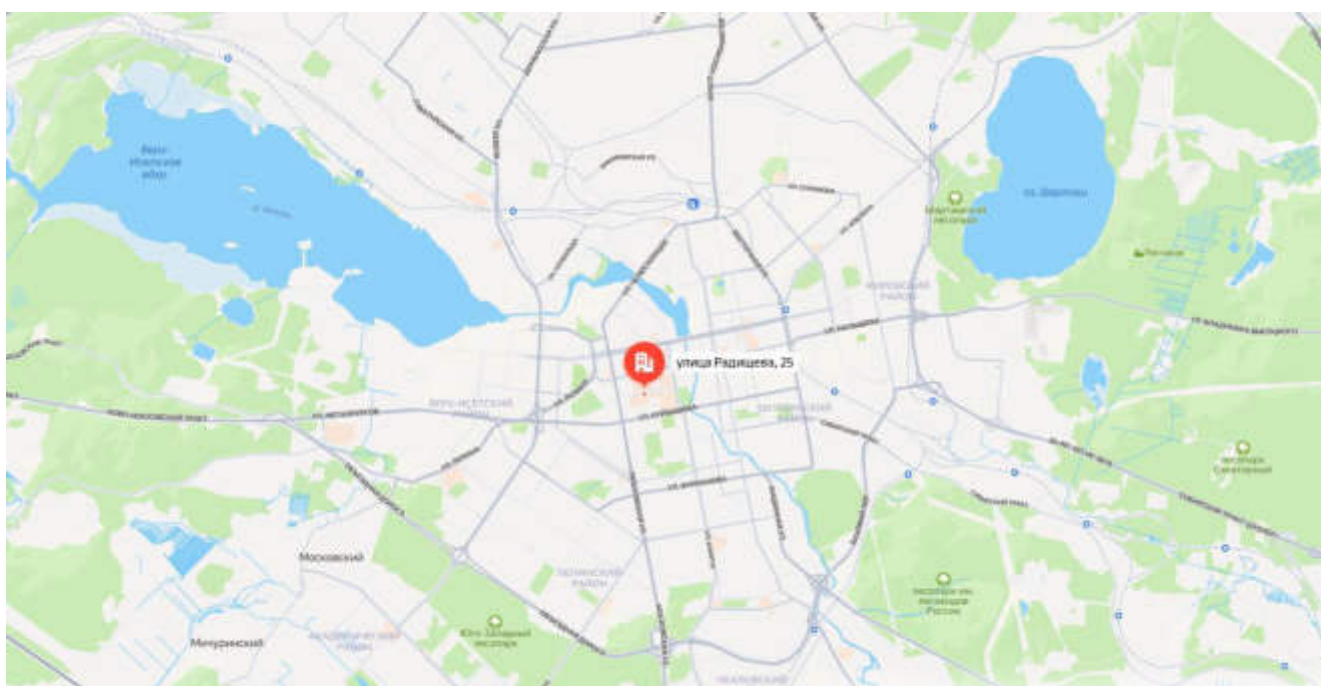


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбург

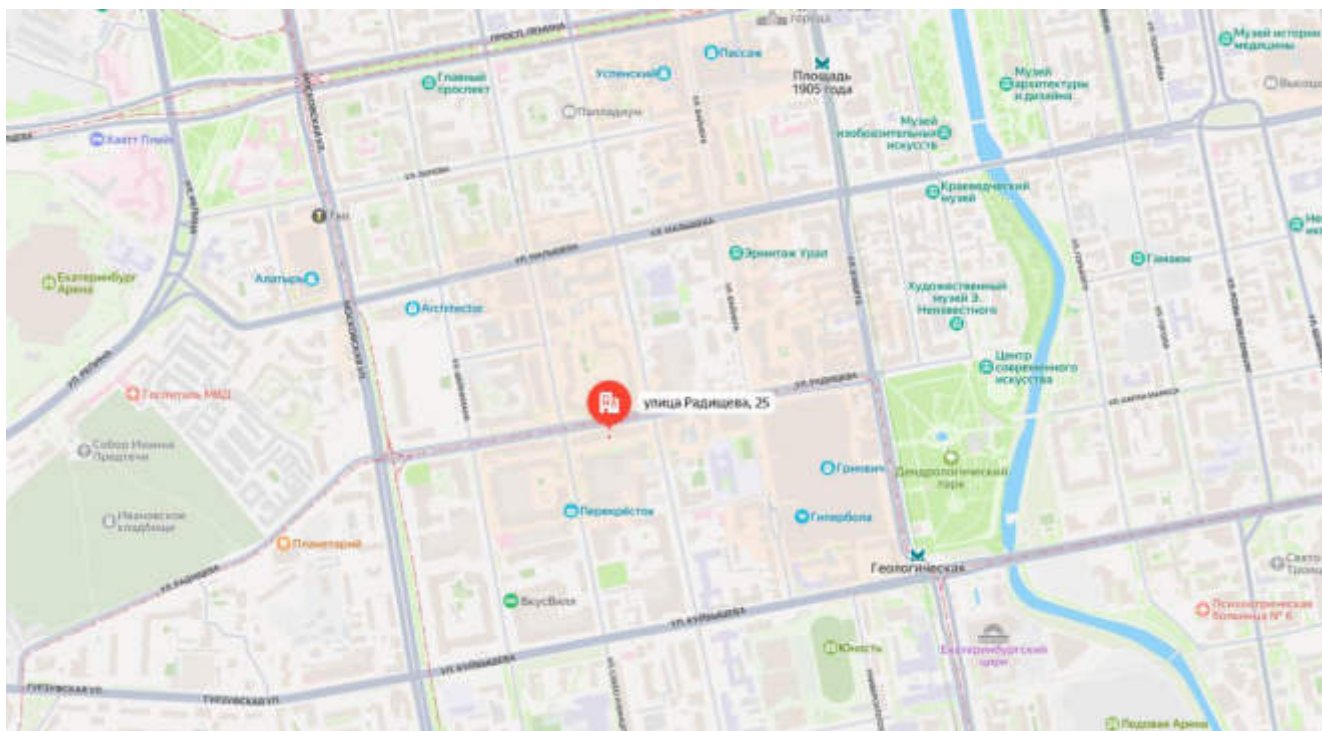


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга Свердловской области

Описание местоположения объекта оценки

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

г. Екатеринбург²

Екатеринбург (с 14 октября 1924 по 23 сентября 1991 — Свердловск) — четвёртый по численности населения город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области, расположенный в Азии. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Крупнейший политический, экономический, административный, культурный и научно-образовательный центр Урала. Площадь города составляет 1110,690 км² (третий в России по этому показателю после Москвы и Санкт-Петербурга).

Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки 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

² 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 % приходились на оборонные производства).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

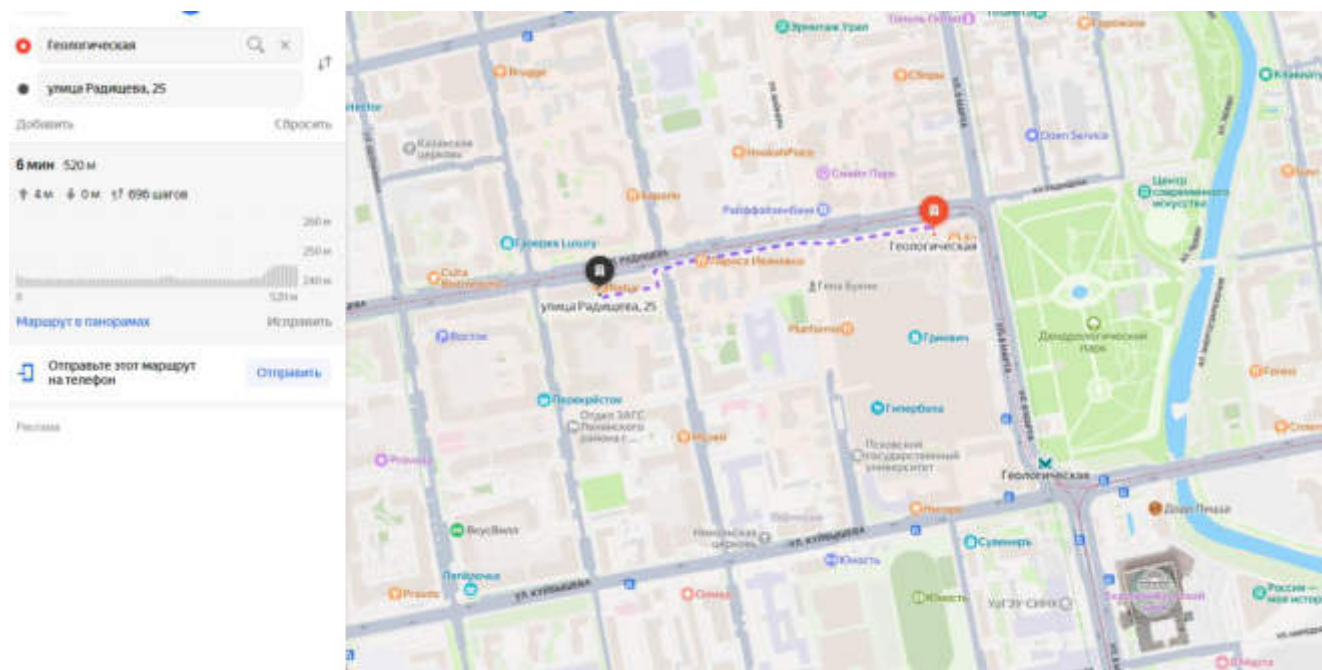


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки до ближайшей станции метро

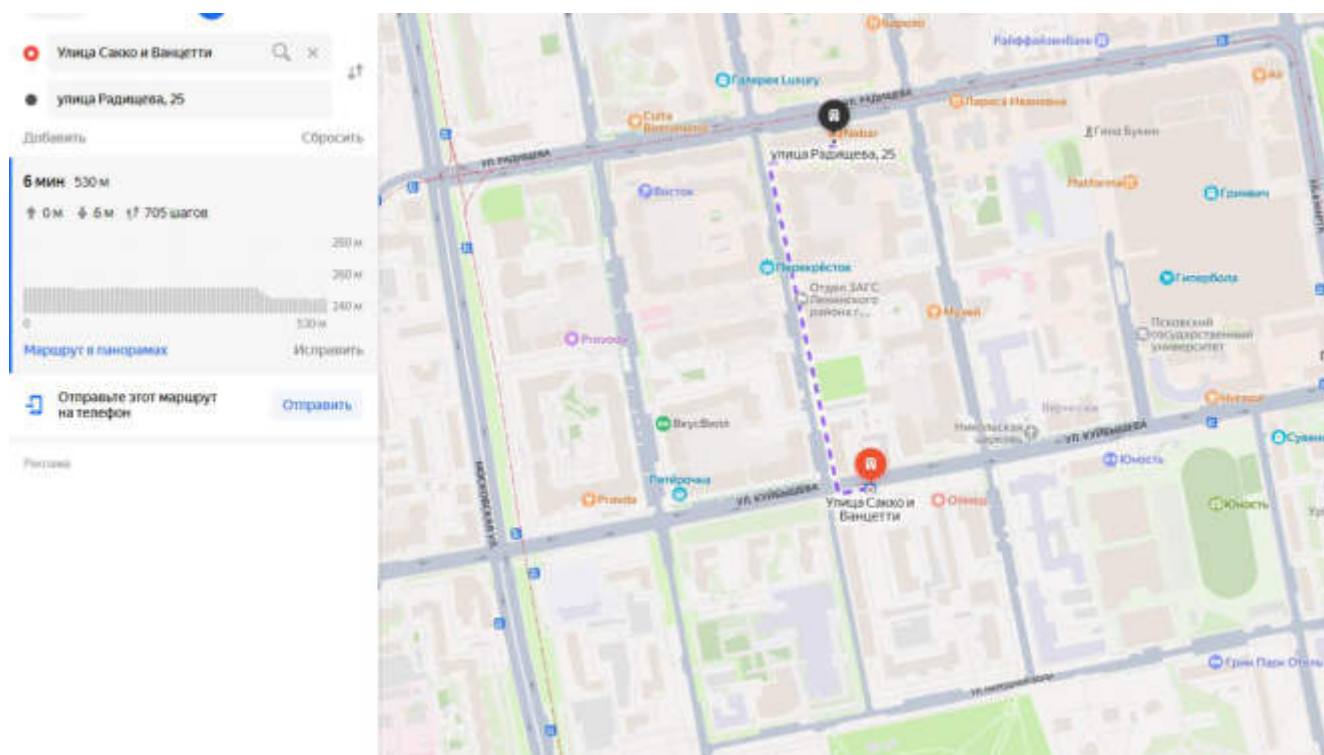


Рисунок 5 – Транспортная доступность объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта

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")
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонный ленточный
Стены и перегородки	Каменные и бетонные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	Согласно предоставленным Заказчиком документам установить невозможно
Этажность здания	3 этажа, подземных - 1
Год постройки	2012
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, телефонизация
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	20 892 326,27
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	71 280,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-86698070, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

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

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

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	23.11.2012
Кадастровый номер	66:41:0401033:1111
Кадастровый квартал	66:41:0401033
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Наименование	Торгово-общественное здание с встроенной трансформаторной подстанцией
Назначение	Нежилое
Площадь общая	9 754,9 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	591 774 082,52 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	60 664,29 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	3
Количество подземных этажей	1
Материал стен	-
Завершение	2012 г.

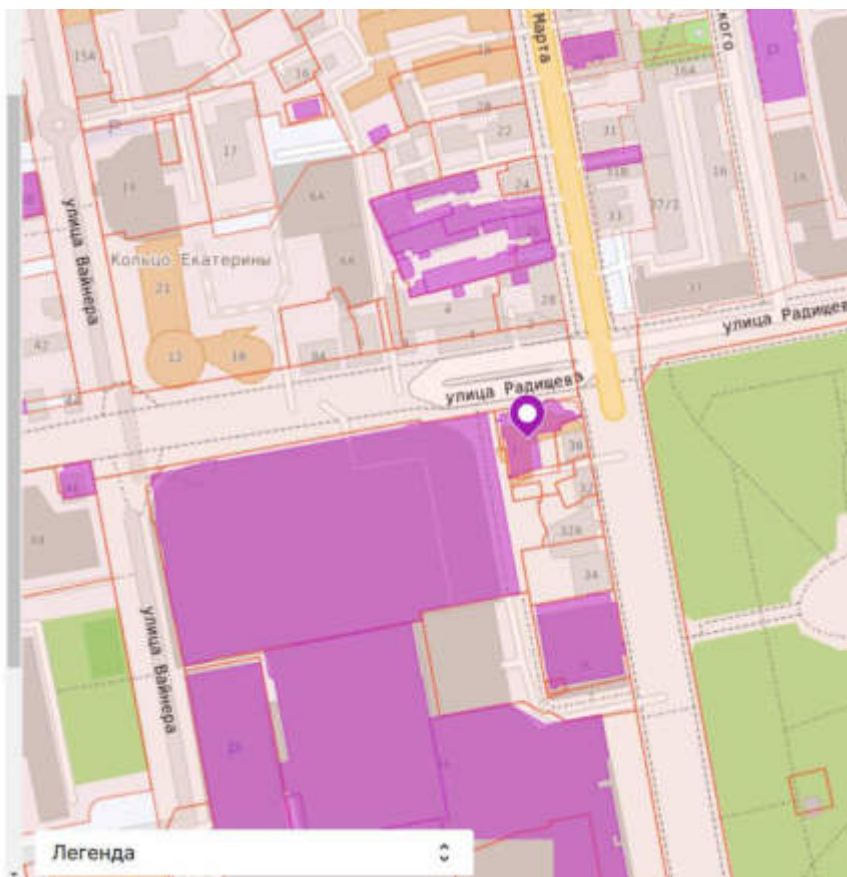


Рисунок 7 – Данные о границах нежилого здания с кадастровым номером 66:41:0401033:1111, в котором расположен Объект оценки, с ПКК

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

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

Наименование параметра	Значение параметра
	от 12.01.2023 Общая долевая собственность № 66:41:0401033:16-66/199/2024-34 от 07.10.2024
Правообладатель	Право общей долевой собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Ипотека № 66:41:0401033:16-66/199/2023-30 от 17.07.2023 Доверительное управление № 66:41:0401033:16-66/199/2024-35 от 07.10.2024
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ 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
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	19 269 029,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	15 539,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-86709330; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	03.07.2004
Кадастровый номер	66:41:0401033:16
Кадастровый квартал	66:41:0401033
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь уточненная	1240,00 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства зданий торгового-общественного назначения
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	19 269 029,6 руб.
Удельный показатель кадастровой	15 539,54 руб./кв. м

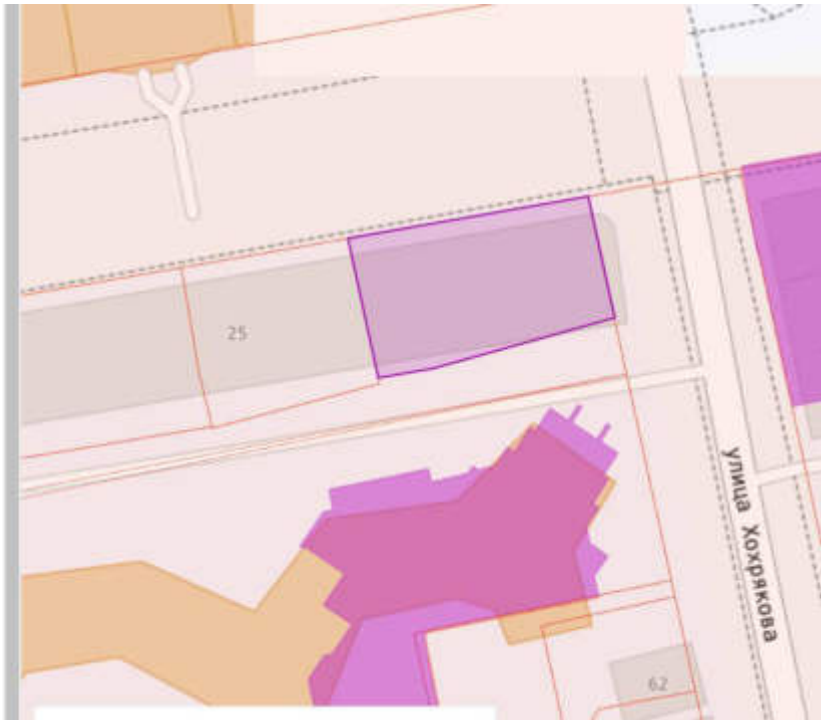


Рисунок 8 – Данные о границах земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:16 с ПКК

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

Наименование параметра	Значение параметра
Объект недвижимости	Земельный участок площадью 1 008 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:18
Местоположение	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 008
Кадастровый номер	66:41:0401033:18
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 66-66-01/917/2007-270 от 25.04.2008
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – ООО «Проект-консалтинг»
Обременения	Не зарегистрировано
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0401033:1111 (в котором расположен Объект оценки)
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право 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
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	15 787 054,08
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	15 661,76
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-86711767; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	03.07.2004
Кадастровый номер	66:41:0401033:18
Кадастровый квартал	66:41:0401033
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б
Площадь уточненная	1008,00 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	15 787 054,08 руб.
Удельный показатель кадастровой	15 661,76 руб./кв. м



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

Передан через Диадок 07.07.2025 14:24 GMT+03:00
33f25722-19bc-4886-9b39-b0be973b3910
Страница 33 из 277

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 25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-86698070, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
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 № 66:41:0401033:16-66/199/2024-34 от 07.10.2024	Выписка из ЕГРН от 25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-86709330; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
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 Доверительное управление № 66:41:0401033:16-66/199/2024-35 от 07.10.2024	
Земельный участок площадью 1 008 кв.м, кадастровый номер 66:41:0401033:18		
Вид права	Собственность № 66-66-01/917/2007-270 от 25.04.2008	Выписка из ЕГРН от 25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-86711767, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – ООО «Проект-консалтинг»	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	

Передан через Диадок 07.07.2025 14:24 GMT+03:00

33f25722-19bc-4886-9b39-b0be973b3910

Страница 34 из 277

По состоянию на дату оценки Объекты оценки имеют обременение в виде долгосрочного договора аренды - Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. (с дополнительными соглашениями).

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

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 25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-86698070;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.04.2025г. № КУВИ-001/2025-86709330;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.04.2025г. № КУВИ-001/2025-86711767;
- Технический паспорт на помещение по состоянию на 01.07.2013 г.;
- Договор аренды земельного участка №Т-380 от 16.06.2015 г. (с дополнительными соглашениями);
- Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. (с дополнительными соглашениями);
- Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества исх.№ ИСХ202506241 от 24.06.2025 г.

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

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

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
1	Обзор и анализ макроэкономики РФ, социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки	https://www.economy.gov.ru/ https://economy.midural.ru/
2	Обзор рынка объекта оценки	https://avito.ru; https://realty.ya.ru; https://www.cian.ru.

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №34), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича; «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.; «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. "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация; «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.04.2025 г.

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

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 оценки³

На неделе с 17 по 23 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н.

На продовольственные товары умеренный рост цен на 0,06% н/н. Ускорилося удешевление плодоовощной продукции (до -0,26% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,09% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,02% н/н. В секторе наблюдаемых услуг темпы роста цен снизились до 0,04% н/н.

Потребительская инфляция с 17 по 23 июня

1. На неделе с 17 по 23 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров умеренный рост цен на 0,06% н/н. Удешевление плодоовощной продукции ускорилося (до -0,3% н/н). Увеличились темпы снижения цен на картофель (до -2,2% н/н), а также лук (до -1,5% н/н) и помидоры (до -2,1% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,09% н/н). Снизились темпы роста цен на свинину (до 0,1% н/н) и мясо кур (до 0,2% н/н). Цены на муку не изменились. Возобновилось снижение цен на макароны и крупы (-0,2% н/н), сохранилось – на масло сливочное (-0,3% н/н) и масло подсолнечное (-0,1% н/н), ускорилося – на сахар (до -0,4% н/н) и яйца (до -2,4% н/н). Цены на молоко и молочную продукцию изменились на 0,1% н/н, как и неделей ранее.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены продолжили снижаться (-0,02% н/н). Сохранилось снижение цен на одежду (-0,3% н/н), ускорилося – на электро- и бытовые приборы (до -1,1% н/н). Цены на новые легковые автомобили стабильны: как на импортные (0,0% н/н вторую неделю подряд), так и отечественные (0,0% шестую неделю подряд). Темпы роста цен на медикаменты и строительные материалы составили 0,2% н/н и 0,3% н/н соответственно. На бензин темпы роста цен составили 0,2% н/н, цены на дизельное топливо не изменились (0,0% н/н вторую неделю подряд).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 17 по 23 июня рост цен замедлился до 0,04% н/н. На отчетной неделе снизились цены на услуги гостиниц (-0,1% н/н), сохранилось снижение цен на услуги санаториев (-0,1% н/н). На бытовые услуги темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой динамика цен составила 0,2% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 17 по 23 июня на мировых рынках продовольствия цены сократились на 0,6% (+3,3% неделей ранее). В годовом выражении в июне продовольственные товары подорожали на 1,5% г/г.

На отчетной неделе возобновилось снижение стоимости соевых бобов (-1,4%) и соевого масла (-3,7%), когда как цены на кукурузу (-2,8%) и говядину (-0,2%) снижаются вторую неделю подряд. Продолжили расти цены на пшеницу в США (+0,5%) и во Франции (+2,1%), белый сахар (+0,5%), пальмовое масло (+0,3%) и свинину (+1,6%). Сахар-сырец подешевел (-0,2%) после незначительного роста неделей ранее.

6. На мировом рынке удобрений рост цен замедлился и составил 3,0% (+8,1% неделей ранее). Удобрения дорожают в связи с продолжающимся увеличением стоимости азотных удобрений (+7,5%), в то время как смешанные удобрения подешевели (-1,4%). В годовом выражении в июне

³ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_25_iyunya_2025_goda.html;

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_may_2025_goda.html

удобрения подорожали на 30,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,4% (-0,4% недель ранее) на фоне удорожания железной руды (+0,3%), металлолома (+0,9%) и металлопроката (+0,6%). Стоимость арматуры стабилизировалась после снижения недель ранее. В годовом выражении в июне цены на черные металлы сократились на 10,3% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,6% (-0,3% недель ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,7%). Цены на медь и никель сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в июне цветные металлы подешевели на 6,1% г/г.

Таблица 14. – Данные о потребительской инфляции с 17 по 23 июня (Росстат)

	2025 год на 23 июня						2024 год
	г/г	с начала месяца	17 - 23 июня	10 - 16 июня	с начала года	май (м/м)	июнь (м/м)
Индекс потребительских цен	9,48	0,12	0,04	0,04	3,68	0,43	0,64
Продовольственные товары	12,08	0,11	0,06	0,06	4,58	0,26	0,63
- без плодоовощной продукции	11,32	0,24	0,09	0,08	4,67	0,60	0,43
- плодоовощная продукция	16,43	-1,34	-0,26	-0,20	3,33	-1,96	2,02
Непродовольственные товары	4,54	-0,04	-0,02	-0,05	0,58	-0,13	0,29
- без бензина	3,48	-0,11	-0,06	-0,07	0,21	-0,19	0,17
- бензин автомобильный	11,58	0,43	0,22	0,11	3,04	0,29	1,15
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	11,75	0,29	0,04	0,09	4,59	0,59	0,58

О динамике промышленного производства. Май 2025 года.

1. Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за пять месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.

2. Выпуск обрабатывающей промышленности в мае вырос на +4,0% г/г после +3,0% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора наблюдался рост на +3,6% м/м SA. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за пять месяцев 2025 года составил +4,2% г/г.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в мае по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, обеспечив около 80% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Прирост выпуска в мае стал самым высоким с начала года – +18,0% г/г после +8,2% г/г в апреле. По итогам пяти месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +13,3% г/г.

Внутри комплекса в мае вдвое увеличились темпы роста выпуска в отрасли транспортного машиностроения (+55,4% г/г после +22,9% г/г). Также продолжает расти выпуск в производстве компьютерной и электронной техники (+21,1% г/г после +17,3% г/г). В производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки, наблюдался рост на +0,7% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

2.2. Динамика выпуска в металлургическом комплексе в мае улучшилась до -0,6% г/г после -3,8% г/г месяцем ранее. По итогам пяти месяцев 2025 года в целом по комплексу рост производства составил +0,3% г/г.

2.3. Выпуск химического комплекса в мае составил -0,5% г/г после +3,8% г/г в апреле. По итогам пяти месяцев 2025 года рост выпуска комплекса был на уровне +3,5% г/г. При этом производство лекарственных средств сохраняет двузначные темпы роста: +11,2% г/г после +18,6% г/г в апреле.

2.4. В пищевой промышленности в мае выпуск составил -1,6% г/г после -0,7% г/г в апреле, а по итогам пяти месяцев 2025 года – -1,1% г/г. В производстве пищевых продуктов: -2,8% г/г после -0,6% г/г месяцем ранее, в производстве напитков после нескольких месяцев отрицательной динамики выпуск «вышел в плюс»: +3,0% г/г после -0,2% г/г.

2.5. В мае рост выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составил +1,8% г/г после +2,3% г/г в апреле. По итогам пяти месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,8% г/г.

3. Динамика в добывающем секторе в мае практически не изменилась – выпуск составил -1,1% г/г после -1,0% г/г в апреле. При этом с исключением сезонного фактора рост добычи составил +1,2% м/м SA. За пять месяцев 2025 года выпуск в добывающем секторе составил -2,7% г/г. При этом вслед за динамикой металлургического комплекса увеличилась добыча металлических руд – до +3,5% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее.

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,3	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.																		
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства в т.ч.	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



Социально-экономическая обстановка в Свердловской области в январе-апреле 2025 года⁴

Промышленность

В январе – апреле 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 104,1% к уровню января – апреля 2024 года.

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

- обрабатывающие производства – 106,8%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 94,8%,
- добыча полезных ископаемых – 96,9%.

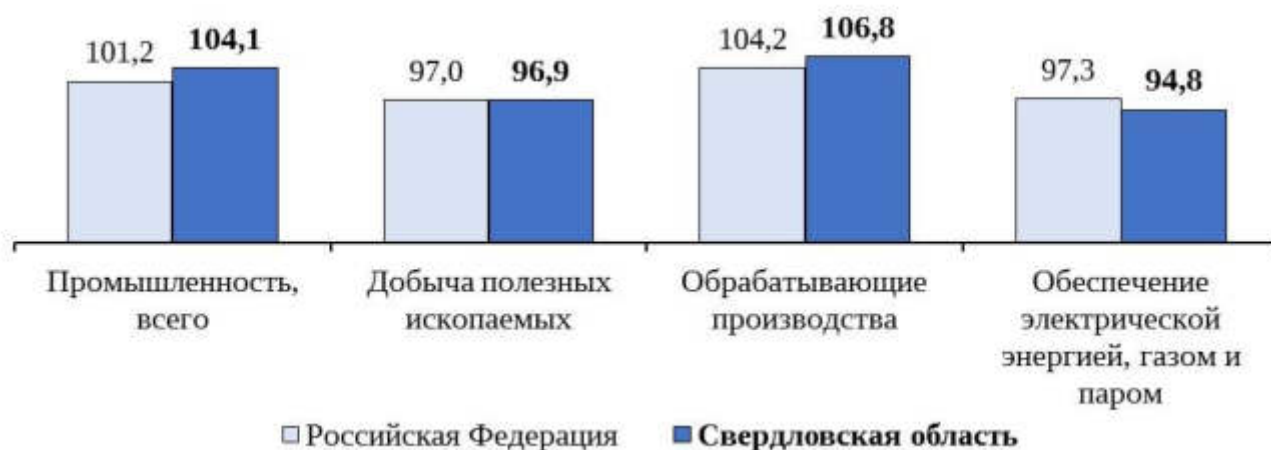


Рисунок 10 – Индексы производства по видам экономической деятельности в январе – апреле 2025 года, в % к январю – апрелю 2024 г.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 3,6 раза к уровню января – апреля 2024 года, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – в 1,9 раза, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 44,9%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, – на 44,8%, прочих транспортных средств и оборудования – на 29,3%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 15,8%, напитков – на 15,4%, химических веществ и химических продуктов, прочих готовых изделий – на 12,7%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 93% к уровню января – апреля 2024 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – апреле 2025 года составил 1416,9 млрд. рублей, или 111,2% к уровню января – апреля 2024 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 1195,8 млрд. рублей, или 111,7% к уровню января – апреля 2024 года в действующих ценах,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 127,3 млрд. рублей, или 110,3%,
- добыча полезных ископаемых – 56,4 млрд. рублей, или 117%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе –апреле 2025 составил 174,6 млрд. рублей, или 117,3% к уровню января – апреля 2024 года в сопоставимых ценах.

⁴ Источник информации: <https://economy.midural.ru/presscenter/news/6510/?ysclid=mcj1nko2rq308177213> Передан через Диадок 07.07.2025 14:24 GMT+03:00 33125722-19bc-4886-9b39-b0be973b3910

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – апреле 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1283,9 тыс. кв. метров, или 95,7% к уровню января – апреля 2024 года.

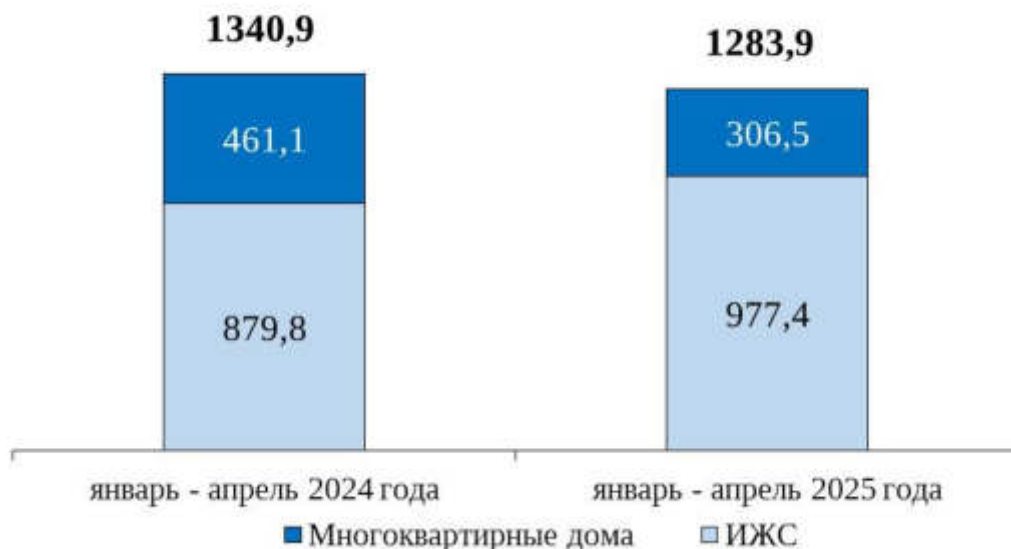


Рисунок 11 – Ввод жилья в Свердловской области, тыс. кв. метров

Индивидуальными застройщиками построено 977,4 тыс. кв. метров введенного жилья (76,1% от общего объема введенного жилья), или 111,1% к уровню января – апреля 2024 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2025 года составил 2341,6 млн. тонно-км, или 81,4% к уровню января – апреля 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2025 года перевезено 10,2 млн. тонн грузов, или 89,2% к уровню января – апреля 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе –апреле 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 554,8 млрд. рублей, или 100,1% к уровню января – апреля 2024 года в сопоставимых ценах.

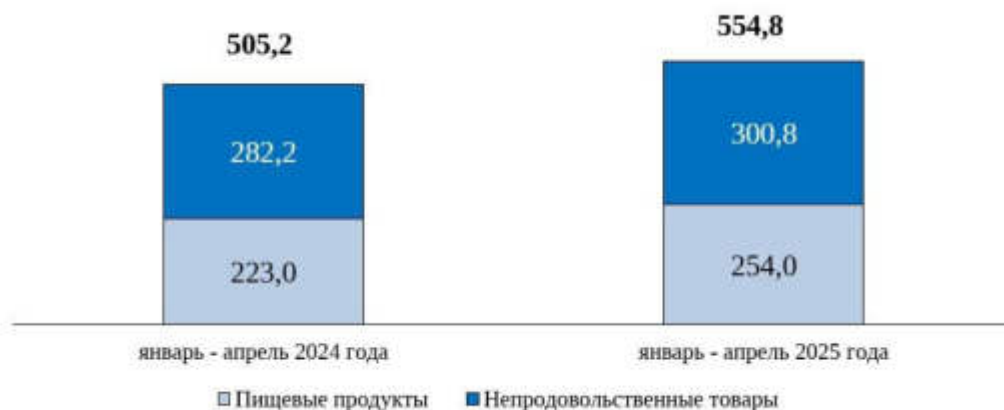


Рисунок 12 – Оборот розничной торговли Свердловской области, млрд. рублей

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 1,4% в сопоставимых ценах к уровню января – апреля 2024 года и составил 254 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров – сократился на 0,9% и составил 300,8 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – апреле 2025 года сложился в сумме 46,9 млрд. рублей, что составляет 115,5% к уровню января – апреля 2024 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 мая 2025 года составила 7839 человек (на 1 мая 2024 года – 10 185 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 мая 2025 года составил 0,37%, что ниже аналогичного показателя на 1 мая 2024 года (0,49%).

По статистическим данным за январь – март 2025 года

Сельское хозяйство

В январе – марте 2025 года индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, составил 98,8% к уровню января – марта 2024 года в сопоставимых ценах.

В январе – марте 2025 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 3,5% к уровню января – марта 2024 года, снизилось производство яиц на 3,7%, молока – на 1,1%.

Инвестиции в основной капитал

В январе – марте 2025 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 162,8 млрд. рублей, или 103,4% к уровню января – марта 2024 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 80,5% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (131,0 млрд. рублей), или 117,4% к уровню января – марта 2024 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 45,1%, или 59,0 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве химических веществ и химических продуктов – в 6 раз в действующих ценах к уровню января – марта 2024 года, в деревообработке – в 3,7 раза, в производстве лекарственных средств и медицинских материалов, в сфере водоснабжения – в 2,1 раза, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 2 раза, в сфере торговли – в 1,8 раза.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – марте 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 162,3 млрд. рублей, или 143,7% к уровню января – марта 2024 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – марте 2025 года составила 211,9 млрд. рублей, или 153,6% к уровню января – марта 2024 года.

По отдельным видам экономической деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января – марта 2024 года, среди них: производство прочих транспортных средств и оборудования (2,7 раза), производство металлургическое (в 2,5 раза), транспортировка и хранение (в 2,3 раза), производство химических веществ и химических продуктов (в 2,2 раза), производство пищевых продуктов и производство бумаги и бумажных изделий (в 2 раза), торговля розничная (в 1,8 раза), строительство (на 34%).

Заработная плата

В январе – марте 2025 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 83 449 рублей (117,8% к уровню января – марта 2024 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 106,1% к уровню января – марта 2024 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 91 495 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,7 раза), в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в металлургическом производстве, в производстве машин и оборудования, в химическом производстве, в добыче полезных ископаемых, в ремонте и монтаже машин и оборудования (превышение среднеобластного значения на 16–30%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству напитков, производству одежды (142% к уровню января – марта 2024 года), производству прочих готовых изделий, производству мебели, резиновых и пластмассовых изделий – порядка 130–139%.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения Свердловской области на 01.01.2025 составила 4221,5 тыс. человек (на 01.01.2024 – 4222,7 тыс. человек).

По оперативным данным Свердловскстата за январь – март 2025 года:

– родилось 8641 человек, или 94,8% к уровню января – марта 2024 года (в январе – марте 2024 года родилось 9119 человек);

– умерло 14 796 человек, или 96% к уровню января – марта 2024 года (в январе – марте 2024 года умерло 15 406 человек).

Естественная убыль населения составила 6155 человек (в январе – марте 2024 года – 6287 человек).

За январь – март 2025 года миграционный прирост составил 2955 человек (в январе – марте 2024 года миграционная убыль составила 212 человек).

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.

11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, 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 завершённые 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.

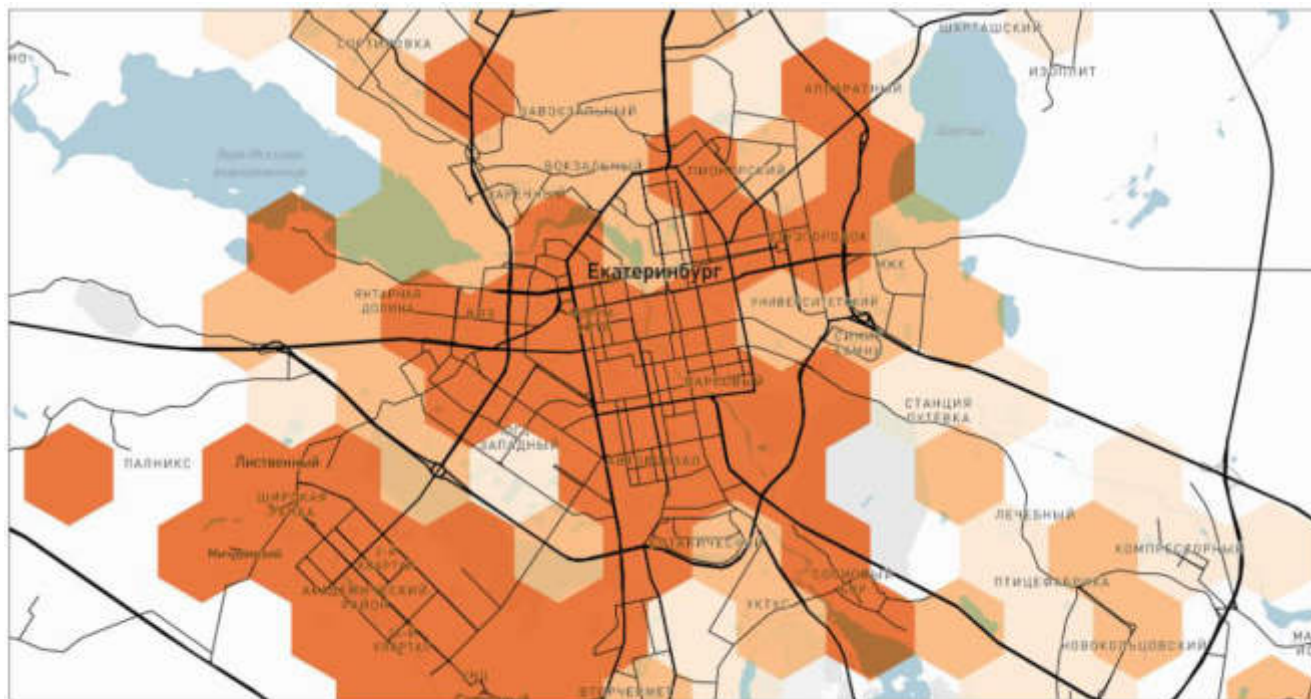
Объекты оценки – нежилые помещения – представляют собой доходную недвижимость, основной сегмент – рынок торговой недвижимости Свердловской области.

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

11.4 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ПО СОСТОЯНИЮ НА МАРТ 2025 Г.⁵

Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 93 300 руб. за 1 кв.м, от 93 300 до 151 100 руб. за 1 кв.м и свыше 151 100 руб. за 1 кв.м с НДС.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

Рисунок 13 – Тепловая карта цен предложений

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилых объектов недвижимости Екатеринбурга в период февраль 2025 - март 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 30 700 до 300 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 200 000 руб., а среднее 189 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 53 800 руб. до 300 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 162 400 руб., среднее значение предложений 169 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Екатеринбурга составил от 23 700 руб. до 285 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 141 000 руб., а среднее значение находится на уровне 147 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 3 200 руб., максимальной 108 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 69 400 руб., а средняя цена предложения 64 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

⁵ Источник: <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.03/>

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	30 700	138 500	200 000	189 600	240 400	300 000
Офисные	53 800	125 100	162 400	169 700	212 700	300 800
ПСН	23 700	94 900	141 000	147 500	200 000	285 000
Пром/склад	3 200	44 800	69 400	64 800	89 000	108 000

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Далее представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Екатеринбурга зафиксирован в Академическом районе, медиана составила 260 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Центре района, медиана цен находится на уровне 155 300 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Екатеринбурга лидирует Академический район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 220 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 121 400 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Академическом районе с медианной ценой предложения 204 800 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Орджоникидзевском районе, медиана находится на уровне 110 300 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Кировском районе, медиана цены предложения на уровне 100 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 45 400 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Ленинском районе города.

Таблица 17. – Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

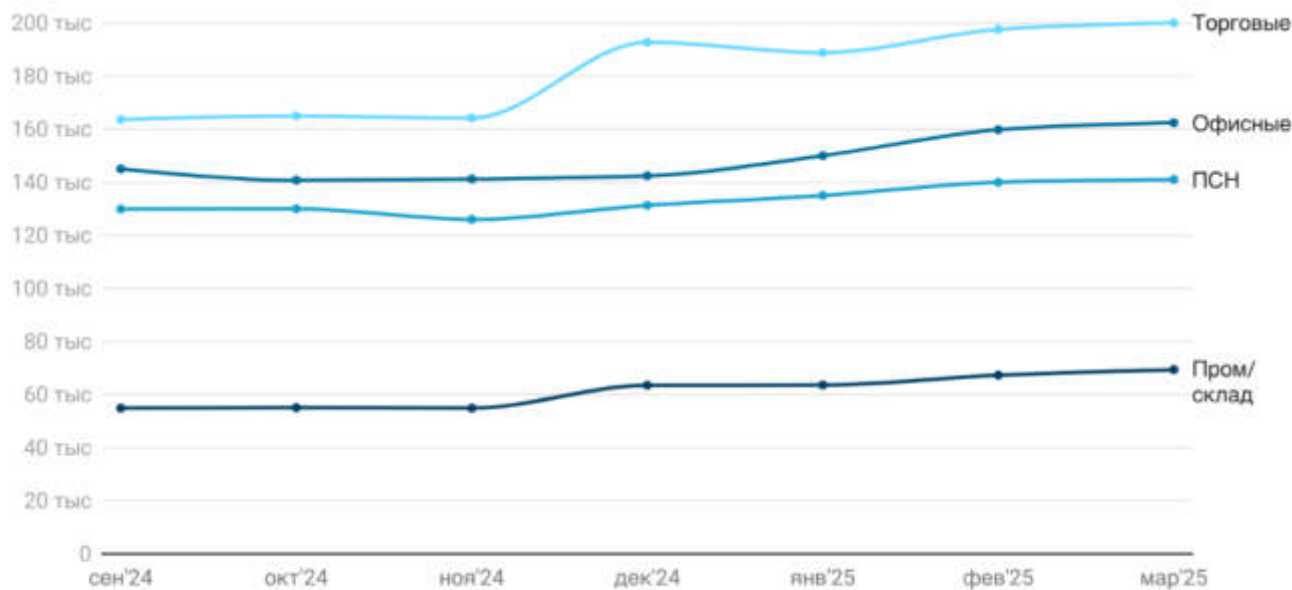
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Академический	260 000	220 000	204 800	-
Верх-Исетский	188 200	150 000	156 200	88 400
Железнодорожный	179 900	121 400	142 400	68 000
Кировский	198 900	154 900	119 300	100 000
Ленинский	216 500	200 000	177 800	45 400
Октябрьский	212 700	149 300	119 400	75 000
Орджоникидзевский	166 100	146 700	110 300	56 500
Центр	155 300	170 100	149 900	-
Чкаловский	172 200	125 800	129 100	75 700

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рисунке ниже показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Екатеринбурга за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 163 600 до 200 000 руб./кв.м, с усредненным значением 181 714 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 140 800 до 162 400 руб./кв.м, со средним уровнем 148 800 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 126 000 до 141 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 133 314

руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 54 900 до 69 400 руб./кв.м, со средней величиной 61 242 руб./кв.м.

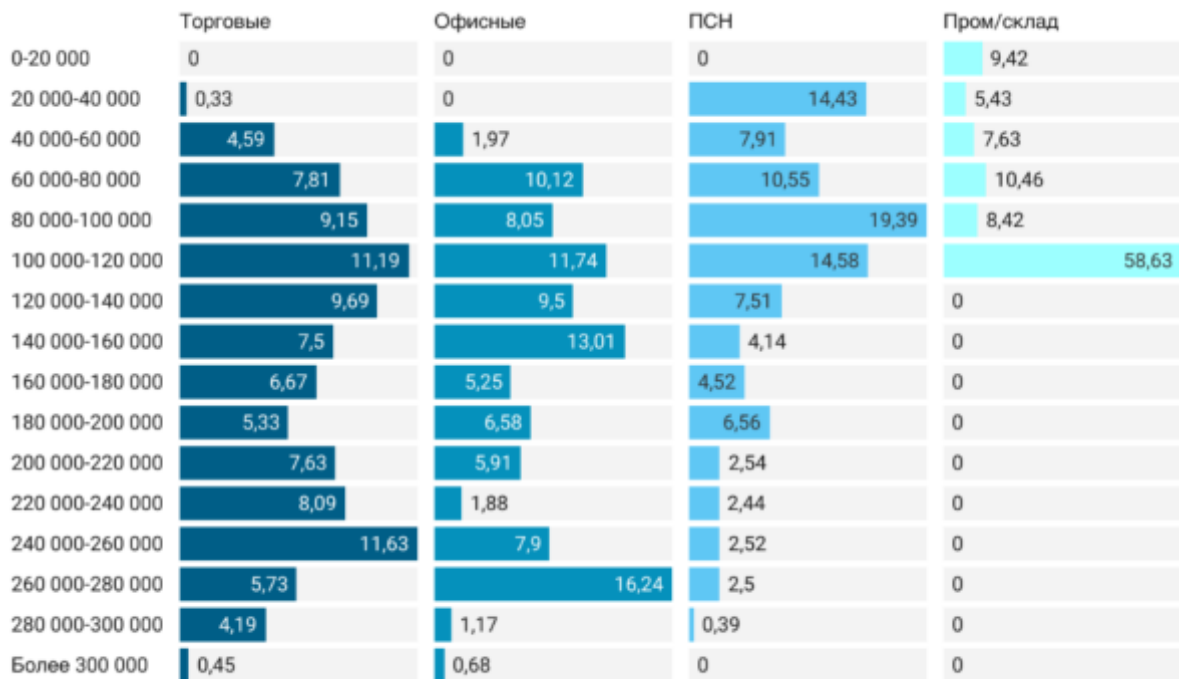


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

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

Далее на рисунке изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 240 000 - 260 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 260 000 - 280 000, помещения свободного назначения в диапазоне 80 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 100 000 - 120 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

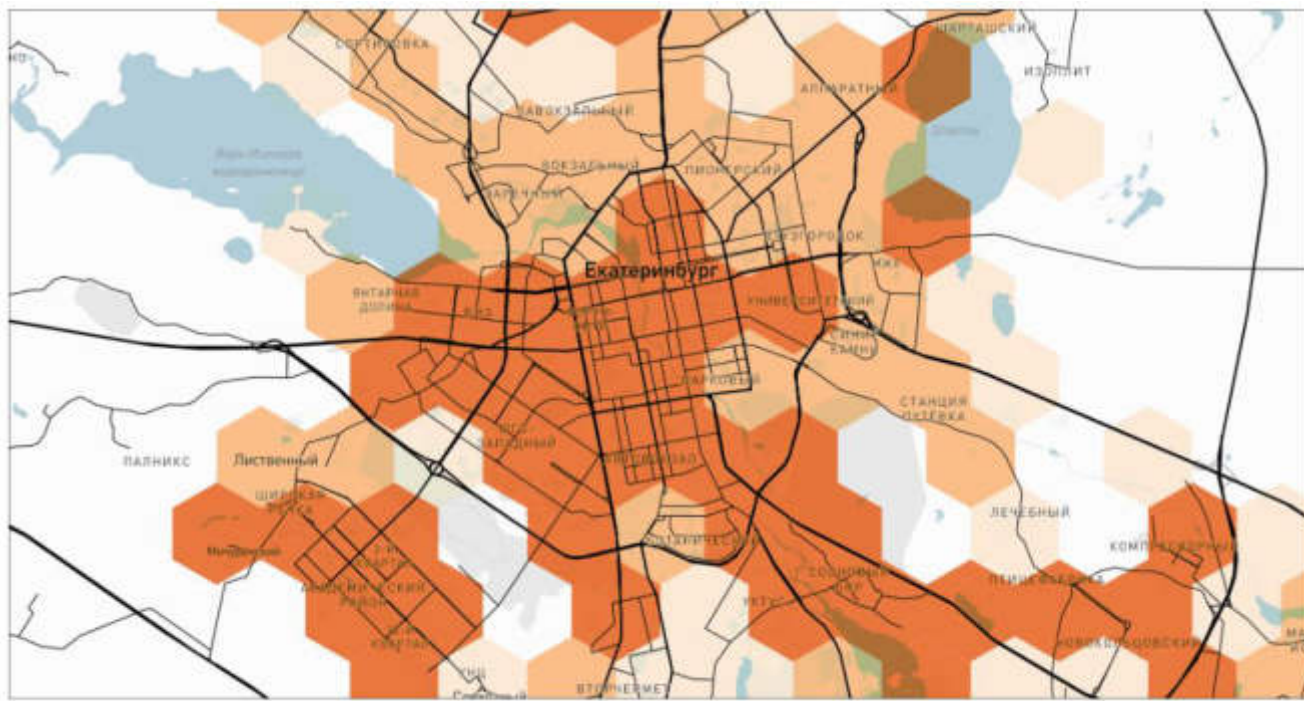


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Рисунок 15 – Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 8 600 руб. за 1 кв.м/год, от 8 600 до 12 300 руб. за 1 кв.м/год и свыше 12 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

Рисунок 16 – Тепловая карта арендных ставок

В таблице далее приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Екатеринбурга в период февраль 2025 - март 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 6 900 до 34 400 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 16 500 руб., а среднее значение 16 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 400 руб. до 28 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 13 200 руб., среднее значение составило 14 100 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 500 руб. до 33 600 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 12 700 руб., а среднее значение составило 13 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 2 100 руб., максимальной 12 400 руб. за 1 кв.м в год без НДС, медиана составила 7 700 руб., средняя ставка аренды 7 300 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица 18. – Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	6 900	12 000	16 500	16 800	19 900	34 400
Офисные	5 400	9 600	13 200	14 100	17 700	28 800
ПСН	2 500	8 700	12 700	13 500	18 000	33 600
Пром/склад	2 100	5 000	7 700	7 300	9 500	12 400

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Академическом, Ленинском районах, медианное значение составило 18 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 12 500 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует район Центр, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 16 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Железнодорожном районе города, медиана ставок там составляет 8 674 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Академическом районе с медианной ставкой аренды 15 620 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Орджоникидзевском районе, медиана составила 9 822 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в районе Центр, медианное значение находилось на уровне 9 231 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 5 948 руб./кв.м/год без НДС расположены в Кировском районе города.

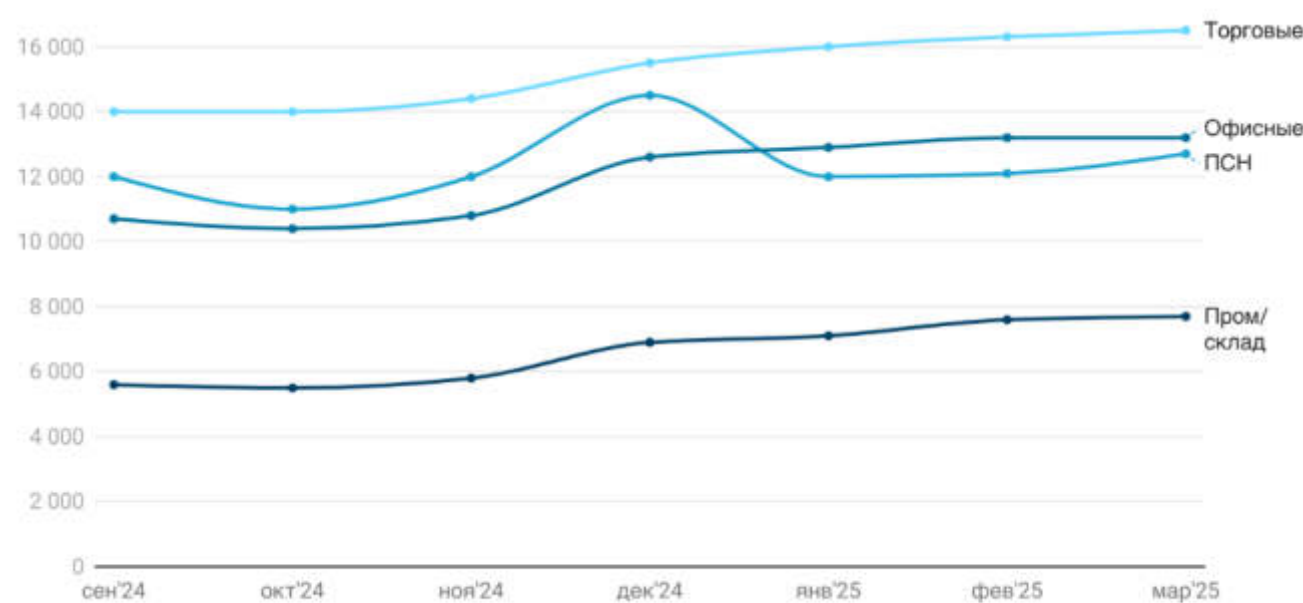
Таблица 19. – Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Академический	18 000	15 104	15 620	-
Верх-Исетский	17 029	13 440	12 000	7 009
Железнодорожный	12 500	8 674	11 930	8 754
Кировский	14 283	11 414	11 824	5 948
Ленинский	18 000	15 482	14 483	7 500
Октябрьский	16 349	12 562	10 745	6 864
Орджоникидзевский	15 600	10 000	9 822	8 400
Центр	16 852	16 000	15 559	9 231
Чкаловский	16 779	10 200	12 000	7 800

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 14 000 до 16 500 руб./кв.м/год, с усредненным значением 15 242 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 10 400 до 13 200 руб./кв.м/год, со средним уровнем 11 971 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 11 000 до 14 500 руб./кв.м/год, средний уровень составил 12 328

руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 5 500 до 7 700 руб./кв.м/год, со средней величиной 6 600 руб./кв.м/год.

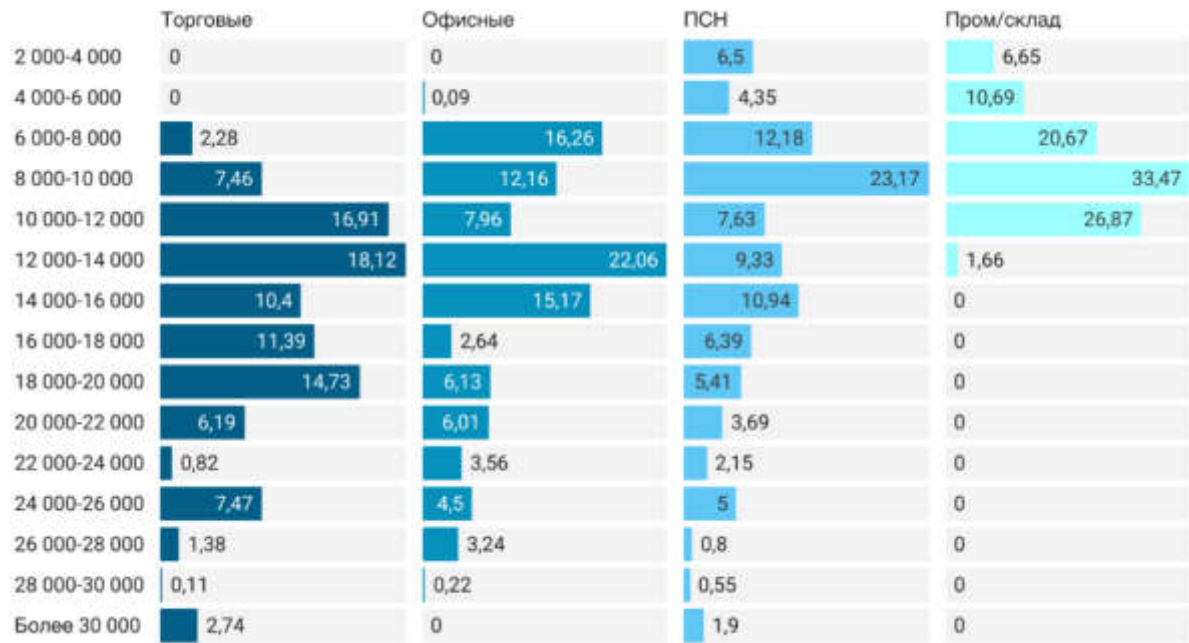


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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

На рисунке далее приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 12 000 – 14 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 12 000 - 14 000, помещения свободного назначения в диапазоне 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 18 – Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %

11.4.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ

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

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

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

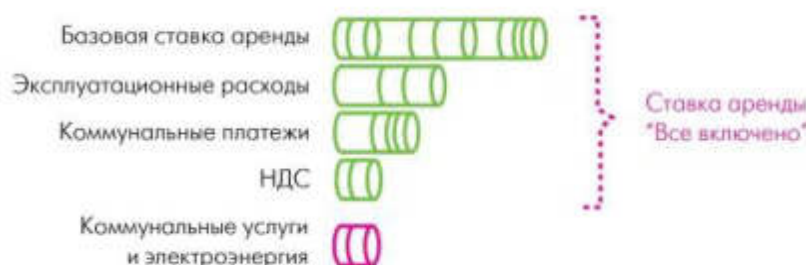


Рисунок 19. – Структура расходов по оплате арендных платежей

Чаще всего коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению в помещении. Но есть одно «но»: иногда они входят в эксплуатационные расходы, при этом электроэнергия всегда оплачивается только по факту. То, как это организовано, различается от здания к зданию, от собственника к собственнику. При этом собственник не имеет права продавать электроэнергию по завышенным тарифам: его цель компенсировать фактические суммы счетов от города.

При переезде у арендатора могут возникать затраты по следующим пунктам:

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

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

Структура эксплуатационных расходов

Формирование нового бюджета эксплуатационных расходов актуально в следующих случаях:

- 1) Собственник объекта недвижимости ищет подрядчиков и готовится к тендеру;
- 2) Арендатор проводит мониторинг рынка с целью оценить адекватность условий в своём текущем здании;

3) Новый финансовый год (для собственника).

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

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

- 1) Административные расходы (включая службу ресепшн);
 - 2) Техническая эксплуатация всех инженерных систем и оборудования:
- Ежедневные осмотры;
 - Регламентные и планово-предупредительные работы;
 - Косметический ремонт здания;
 - Текущий ремонт систем, который включает:
 - кондиционирования и вентиляции;
 - лифтового хозяйства;
 - водоснабжения;
 - электросетей;
 - тепловых сетей;
 - канализации;
 - систем видеонаблюдения;
 - контроля доступа;
 - пожарной безопасности;
 - охранной сигнализации;
 - Уборка помещений и благоустройство территорий;
 - Обеспечение безопасности;
 - Вознаграждение УК;
 - Иные услуги в здании для пользователей объекта.

Бюджетирование эксплуатационных расходов

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

В расходы на эксплуатацию помещений попадут налоги на недвижимость. Налог на имущество зависит от кадастровой стоимости помещений. Он является частью операционных расходов и перекладывается на арендатора пропорционально занимаемой площади. В среднем 20-30% операционных услуг составляет налог на имущество⁶. Хотя по факту любой арендодатель закладывает этот налог в ОРЕХ, отследить, какой процент от этой суммы пойдёт на уплату налогов, – невозможно.

Закладывая суммы, необходимые для уплаты налогов, именно в операционные расходы, а не в ставку аренды, арендодатель или собственник обеспечивает себе конкурентоспособную ставку. Базовая ставка аренды должна выглядеть для конечного потребителя максимально привлекательно, поэтому собственники ни в коем случае не будут добавлять в неё ничего лишнего. Стандартно, сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей и выставляется в виде фиксированной суммы. Как правило, это устраивает обе стороны:

⁶ Источник информации: <https://officenavigator.ru/blog/arenda-ofisa-i-nalogi/>

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.

11.4.2 Локальный рынок коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга Свердловской области

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

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

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

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

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

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

Таблица 20. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 42	220	29 900 000	135 909	Предлагается в покупку торговое помещение, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.42 (перекресток ул. 8 Марта - ул. Малышева) Характеристики объекта: Общая площадь - 220 кв.м. Цокольный этаж. Отдельный вход. Высота потолка - 2,42м. Есть вход со двора. Охранная и пожарная сигнализация, установлены кондиционеры. Над помещением расположены Жизньмарт и Счастливый взгляд. Место хорошо просматривается со всех сторон. Инфраструктура: Центр города. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение расположено на перекрестке. Рядом располагаются остановки общественного транспорта. Если вам нужно место в центре города с отличным трафиком - то это оно!	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/malysheva42_4455027008	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
2	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Антона Валека, 15	170	17 750 000	104 412	Предлагаем Вашему вниманию нежилое помещение свободного назначения в самом центре Екатеринбурга. До площади 1905 года 3 минуты пешком. Метро рядом. Цоколь Бизнес Центра с окнами на улицу. Вход в помещение из БЦ по лестнице вниз. Большое помещение правильной прямоугольной формы без внутренних капитальных стен. Идеально под офис , спортивный зал, студии танца , балета и т.п. Продажа от Собственника, обременений нет, торг уместен !	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svob.naznacheniya_v_tsentre_prodamtso_kol_bts170_m2_4270744875	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (офисное).
3	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Азина, 22/7	289,8	46 368 000	160 000	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.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_289.8_m_3763379690	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
4	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 30	203,5	14 247 000	70 010	Помещение в центре города с отдельным входом. Круглосуточный доступ. закрытый двор от посторонних, но клиенты и сотрудники всегда смогут заехать и поставить свою машину. Помещение требует косметического ремонта. Собственник - юр лицо, продажа без НДС.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7346352416	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
5	Свердловская обл., Екатеринбург, Ключевская ул., 14	69,3	12 200 000	176 046	Продается прибыльное быти-пространство, успешно сданное в аренду, с разделением на три независимые, уютные и функционально спланированные зоны. - Готовый бизнес: Стабильный доход от арендатора с первого дня. - Уникальный дизайн: Мебель от известной немецкой компании KARE Design, создающая привлекательную атмосферу. - Удобное расположение: Вход со двора. - Парковка: Просторная парковка во дворе (всегда есть свободные места). - Престижный район: Расположение в окружении элитной застройки: ЖК Татищев, ЖК Крылов, рядом с Екатеринбург Ареной. Высокая проходимость и платежеспособная аудитория. Не упустите возможность стать владельцем успешного и прибыльного арендного бизнеса в престижном районе! Номер в базе: 11922473 . Район: ВИЗ.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.3_m_7325851273	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
6	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 32	138,4	18 250 000	131 864	Продается прекрасный вариант коммерческого помещения, который можно использовать под различные виды бизнеса: -офисное помещение -студия йоги -творческая школа -салон красоты -танцевальная школа -туристическое агентство Объект имеет ряд качественных преимуществ: -удобное месторасположение в самом центре города; -отдельный вход; -высота потолков 6 метров; -ремонт выполнен "под себя" из дорогостоящих материалов; -удобная планировка, нет лишних ненужных метров; -низкие коммунальные платежи; Объект свободен! Ключи в день сделки! Один взрослый собственник! Готовы рассмотреть различные варианты оплаты, в том числе рассрочку! Реальному покупателю реальный торг! ID объекта в нашей базе: 601	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_krasoty_parikmaherskaya_7351783060	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
Минимальное значение, руб./кв. м				70 010				
Максимальное значение, руб./кв. м				176 046				
Среднее значение, руб./кв. м				127 280				



Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 70 010 – 176 046 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов.

Таблица 21. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	173,00	280 000	19 422	Сдам в аренду торгово-офисное помещение по адресу ул. Хохрякова, 74. Первый этаж, Два отдельных входа со двора. Состоит из большого зала (110 кв.м.) и трех кабинетов. Очень светлое. Высота потолков 3,5м. Есть прилично-вытяжная вентиляция. Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173_m_7293445606	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
2	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	113,2	203 760	21 600	Сдаем помещение с функциональной планировкой правильной формы на 1-м этаже торгово-офисного центра на ул. Шейнкмана: - Общий вход с другими арендаторами; - общий сан узел на 3-х арендаторов; - 20 кВт; - Возможность размещения вывески на фасаде; - Соседи - пекарня, магазин Пятёрочка, магазин азиатских продуктов, зоомагазин; - Помещение не имеет окон; - Коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются отдельно - Арендные каникулы обсуждаем индивидуально. Все подробности можно узнать у специалистов отдела продаж!	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.2_m_4527315750	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
3	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Чернышевского, 11	260,1	455 175	21 000	Наземный паркинг ДЦ "Дубровин" Коммерческое помещение 1 этаж, с предчистой отделкой под любые виды деятельности. ул. Малышева- ул. 8 Марта Ввод в эксплуатацию: октябрь 2024г. В помещениях проведены необходимые разводки для рабочей коммуникации. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи. 2 отдельных входа, с центральной части улицы и со двора. Панорамное остекление, круглосуточный доступ. Имеется зона загрузки/выгрузки, рядом с помещением. Парковка оплачивается отдельно. Работаем без НДС. Срок договора: 11 мес. Не является офертой. По интересующим вопросам и просмотру коммерческого помещения просим обращаться в Отдел аренды.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260.1_m_4573394663	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка (помещение паркинга).



№ 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. Малышева, 10к1	200,30	330 000	19 770	Сдается в аренду помещение в центре города (1 этаж жилого дома). Подойдет для магазина (одежда, обувь и т.п.) Большая центральная витрина (с ул.Малышева), есть также боковая витрина. Во дворе есть парковочные места (въезд под шлагбаум)	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200.3_m_7466953452	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
5	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Вайнера, 9А	229,60	459 200	24 000	Сдаем 4 этаж в Бизнес Центре Нахимов! - Центральная часть города, пешеходная зона на улице Вайнера. - Хороший трафик, рядом расположены бары, рестораны, кафе, магазины федеральных компаний, фитнес-центр, торговый центр Пассаж, Успенский. - Рядом остановки наземного транспорта, станция метро "Площадь 1905 года". - В здании центральный ресепшен, охрана, две группы лифтов. - Помещение на 4 этаже - Коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются отдельно узнать подробнее, договориться на просмотр - обращайтесь к специалистам отдела продаж.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_229.6_m_4718742685	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
6	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 33	101,60	150 000	17 717	Сдается в Аренду шикарное помещение в самом центре Екатеринбурга ул. Радищева, дом 33. Помещение находится на (Галерея / Стилобат) с отдельным входом . Вход с улицы Сакко и Ванцетти. В помещении кабинетная система -есть возможность разместить различный бизнес, 4 комнаты,большая кухня,сан/узел - 2 шт, душ -2 шт-есть ВСЕ для комфортного пребывания в помещении. В непосредственной близости расположены: ТРЦ Гринвич, Метро Геологическая. Высокая плотность населения. Активный автомобильный и пешеходный трафик Возможность размещения рекламы на фасаде Характеристики: Общая площадь 101,6 м2 Отличный ремонт. Охранно-пожарная сигнализация Видео-наблюдение Рассматриваем АРЕНДУ на длительный срок. Более подробная информация по телефону. Звоните.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101.6_m_7414916166	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
7	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 41	314,10	471 150	18 000	Сдается отличный офис в центре города на Белинского 41. Отдельная входная группа с ул. Белинского. Расположен на 2-ом этаже. Большая площадь остекления (много окон и они витражные).	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_314.1_m_7421858548	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предло- жения, руб.	Цена предложе- ния, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от ис- пользования
					Большая площадь open space пространства, но есть и кабинеты. Хороший ремонт! Идеально подойдет под бэк офис для компании, можно под клиентский офис, можно под торговлю и т.д. Звоните, подробности по телефону!			
Минимальное значение, руб./кв. м				17 717				
Максимальное значение, руб./кв. м				24 000				
Среднее значение, руб./кв. м				20 216				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от объекта оценки, предлагаются по ставкам 17 717 – 24 000 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.



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

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

Таблица 22. – Ценообразующие факторы и вес фактора для торговых площадей

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	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.

11.4.4 Прогнозы и выводы

Как видно из проведенного анализа:

- объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 70 010 – 176 046 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов;
- объекты коммерческого (свободного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по ставкам 17 717 – 24 000 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

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

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



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

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

12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

При этом оценщик учитывает:

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

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

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

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, 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 участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, 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:

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

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

C_{OAi} - стоимость продажи i-го объекта-аналога, руб.;

n – количество объектов в выборке, шт.

Основные условия применения метода прямой капитализации:

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

Метод капитализации по расчетным моделям

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

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

$PC_{КРМ}^{OO}$ - 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:

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

$PC_{\text{ДДП}}^{\text{ОО}}$ - 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.;

$I_{\text{накопл}}$ – накопленный износ и устаревания, %.

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

Общий (накопленный) износ определялся по формуле:

, где

$I_{\text{накопл}}$ – накопленный износ и устаревания, %;

$I_{\text{физический}}$ – физический износ, %;

$I_{\text{функциональный}}$ – функциональное устаревание, %;

$I_{\text{внешний}}$ – внешнее устаревание, %.

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

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

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано 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 11.4.2 (Таблица 20. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения).

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Екатеринбурге Свердловской области;
- *Тип объекта* - отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (свободного) назначения;
- *Общая площадь* – в качестве аналогов использовались объекты площадью от 65,00 кв.м.

В результате было отобрано 4 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

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

Необходимо отметить, что по характеристике «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 №№1,6-8, сведения о которых приведены в Разделе 11.4.2 отчета. (Таблица 20. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (свободного) назначения).

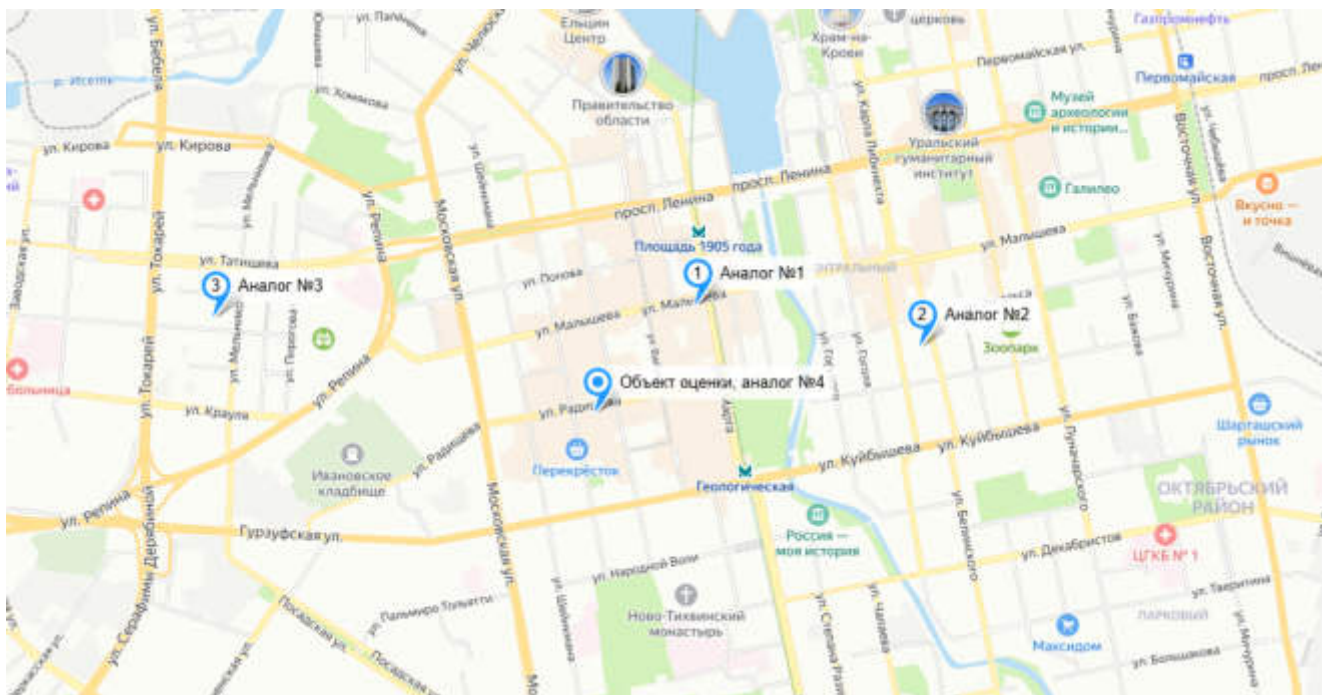


Рисунок 20. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была 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 23. – Расчет удельной рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Наименование объекта		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения		30 июня 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение		ПСН (общепит)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН (общепит)
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объ-екта)		Свердловская область, г. Екате-ринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екате-ринбург, ул. Малышева, 42	Свердловская обл., Екате-ринбург, ул. Белинского, 32	Свердловская обл., Екате-ринбург, Ключевская ул., 14	Свердловская обл., Екате-ринбург, ул. Радищева, 25
Расположение относительно «красной линии»		первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства						
Площадь общая, в том числе:		293,10	220,00	138,40	69,30	802,70
подвал		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь		0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
1 этаж		9,42%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
2 этаж и выше		90,58%	0,00%	50,00%	100,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Этаж/этажность		1-2 этажи	цокольный	1-2 этажи	2 этаж	цокольный
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Физическое состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип площади		общепит	ПСН	ПСН	ПСН	общепит
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие движимого имущества		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Стоимость всего объекта, руб.		-	29 900 000,00	18 250 000,00	12 200 000,00	104 351 000,00
Стоимость, руб./кв. м		-	135 909,09	131 864,16	176 046,18	130 000,00
Источник информации			https://www.avito.ru/ekaterinbu rg/kommercheskaya_nedvizhi most/malyшева42_44550270 08	https://www.avito.ru/ekaterinbu rg/kommercheskaya_nedvizhi most/salon_krasoty_pari kmah erskaya_7351783060	https://www.avito.ru/ekaterinbu rg/kommercheskaya_nedvizhi most/prodam_pomeschenie_s vobodnogo_naznacheniya_69. 3_m_7325851273	https://www.avito.ru/ekaterinbu rg/kommercheskaya_nedvizhi most/obschepit_802.7_m_353 5165238
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав						
Величина корректировки		-	9,40%	9,40%	9,40%	0,00%
Комментарий		Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра професси-ональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича. Величина корректировки определялась как среднее значение для офисно-торговой недвижимо-сти для г. Екатеринбурга				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ		ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4	
		2	Екатеринбург				
		2.1.		Торговое	Середина города	1,112	
		2.2.		Офисное	Середина города	1,076	
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-		148 684,54	144 259,39	192 594,52	130 000,00	
Условия финансирования	Типичные		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на условия финансирования							
Величина корректировки	-		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется						
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-		148 684,54	144 259,39	192 594,52	130 000,00	
Условия продажи	Рыночные		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия продажи							
Величина корректировки	-		0,00%	0,00%		0,00%	
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется						
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-		148 684,54	144 259,39	192 594,52	130 000,00	
Дата оценки/дата предложения	30 июня 2025 г.		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)							
Величина корректировки	-		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется						
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-		148 684,54	144 259,39	192 594,52	130 000,00	
Тип цены	Цена сделки		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)							
Величина корректировки	-		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объек- тов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 362.						
	Класс объектов			Активный рынок			
				Среднее	Расширенный интервал		
	Цены предложений объектов						
	1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади			9,8%	5,4%	14,2%	
2. Стрит-ритейл			9,3%	5,0%	13,6%		
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-		134 856,88	130 843,27	174 683,23	117 910,00	
Функциональное назначение	ПСН (общепит)		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН (общепит)	
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта							
Коэффициент	1,200		1,125	1,125	1,125	1,200	
Величина корректировки	-		6,67%	6,67%	6,67%	0,00%	

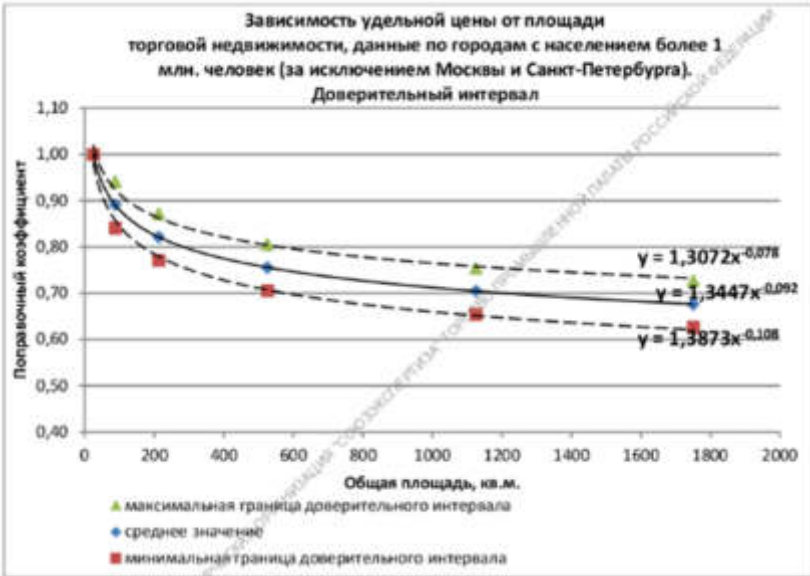


НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																																					
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																																																																																		
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости функционального назначения (использования) на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustment-for-appointment-2025). Для помещений свободного назначения коэффициент принимался как среднее значение между торговыми и офисными объектами.																																																																																						
	<table><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><tr><td>Офисные</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>Торговые</td><td>1.100</td><td>1.400</td><td>1.250</td></tr><tr><td>Помещения бытовые и общего назначения</td><td>0.500</td><td>0.700</td><td>0.600</td></tr><tr><td>Жилые</td><td>1.300</td><td>2.350</td><td>1.825</td></tr><tr><td>Складские (отопливаемые)</td><td>0.600</td><td>0.800</td><td>0.700</td></tr><tr><td>Складские (не отопливаемые)</td><td>0.400</td><td>0.750</td><td>0.575</td></tr><tr><td>Складские (охлаждаемые)</td><td>0.700</td><td>0.900</td><td>0.800</td></tr><tr><td>Складские (морозильные)</td><td>0.800</td><td>1.000</td><td>0.900</td></tr><tr><td>Складские (отопливаемые и охлаждаемые)</td><td>0.700</td><td>0.850</td><td>0.775</td></tr><tr><td>Производственные</td><td>0.400</td><td>0.800</td><td>0.600</td></tr><tr><td>Гостиничные</td><td>0.900</td><td>1.100</td><td>1.000</td></tr><tr><td>Банковские</td><td>1.000</td><td>1.500</td><td>1.250</td></tr><tr><td>Медицинские</td><td>1.100</td><td>1.500</td><td>1.300</td></tr><tr><td>Общественного питания</td><td>0.900</td><td>1.500</td><td>1.200</td></tr><tr><td>Сферы услуг</td><td>0.900</td><td>1.200</td><td>1.050</td></tr><tr><td>Фитнес</td><td>0.900</td><td>1.300</td><td>1.100</td></tr><tr><td>Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной</td><td>0.800</td><td>1.000</td><td>0.900</td></tr><tr><td>Автосервис</td><td>0.600</td><td>0.700</td><td>0.650</td></tr><tr><td>Паркинг</td><td>0.450</td><td>0.600</td><td>0.525</td></tr></table>				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Офисные	1.000	1.000	1.000	Торговые	1.100	1.400	1.250	Помещения бытовые и общего назначения	0.500	0.700	0.600	Жилые	1.300	2.350	1.825	Складские (отопливаемые)	0.600	0.800	0.700	Складские (не отопливаемые)	0.400	0.750	0.575	Складские (охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800	Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900	Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.850	0.775	Производственные	0.400	0.800	0.600	Гостиничные	0.900	1.100	1.000	Банковские	1.000	1.500	1.250	Медицинские	1.100	1.500	1.300	Общественного питания	0.900	1.500	1.200	Сферы услуг	0.900	1.200	1.050	Фитнес	0.900	1.300	1.100	Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900	Автосервис	0.600	0.700	0.650	Паркинг	0.450	0.600	0.525
	Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																																																																					
		Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																																																																																			
	Офисные	1.000	1.000	1.000																																																																																			
	Торговые	1.100	1.400	1.250																																																																																			
	Помещения бытовые и общего назначения	0.500	0.700	0.600																																																																																			
	Жилые	1.300	2.350	1.825																																																																																			
	Складские (отопливаемые)	0.600	0.800	0.700																																																																																			
	Складские (не отопливаемые)	0.400	0.750	0.575																																																																																			
	Складские (охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800																																																																																			
	Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900																																																																																			
	Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.850	0.775																																																																																			
	Производственные	0.400	0.800	0.600																																																																																			
	Гостиничные	0.900	1.100	1.000																																																																																			
	Банковские	1.000	1.500	1.250																																																																																			
	Медицинские	1.100	1.500	1.300																																																																																			
	Общественного питания	0.900	1.500	1.200																																																																																			
	Сферы услуг	0.900	1.200	1.050																																																																																			
	Фитнес	0.900	1.300	1.100																																																																																			
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900																																																																																				
Автосервис	0.600	0.700	0.650																																																																																				
Паркинг	0.450	0.600	0.525																																																																																				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	143 851,83	139 570,52	186 334,60	117 910,00																																																																																		
Характеристики месторасположения																																																																																							
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 42	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 32	Свердловская обл., Екатеринбург, Ключевская ул., 14	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25																																																																																		
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы																																																																																		
Корректировка на месторасположение																																																																																							
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 42	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 32	Свердловская обл., Екатеринбург, Ключевская ул., 14	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25																																																																																		
Величина корректировки на местоположение в пределах города	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																																																																																		
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (объекты-аналоги расположены в пределах 4-км радиуса удаленности от местоположения Объекта оценки в пешей доступности, в центрах деловой активности города), корректировка по данному элементу сравнения не требуется. 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. 123.																																																																																						



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																													
		<table><tr><td>Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</td><td>Среднее значение</td><td colspan="2">Расширенный интервал</td></tr><tr><td>Удельная цена/арендная ставка</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Исторический центр города</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td colspan="2">1,00</td></tr><tr><td>Центр деловой активности</td><td>0,88</td><td>0,84</td><td colspan="2">0,91</td></tr><tr><td>Прочие</td><td>0,71</td><td>0,66</td><td colspan="2">0,76</td></tr><tr><td>Окраины городов</td><td>0,62</td><td>0,54</td><td colspan="2">0,70</td></tr></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																															
Коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95																													
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																													
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025)																																	
	<table><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><tr><td>Торговые</td><td>0,88</td><td>0,95</td><td>0,92</td></tr><tr><td>Офисные</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>0,98</td></tr><tr><td>Производственные</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td>1,00</td></tr><tr><td>Складские</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td>1,00</td></tr></table>				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0,88	0,95	0,92	Офисные	0,95	1,00	0,98	Производственные	1,00	1,00	1,00	Складские	1,00	1,00	1,00							
	Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																
		Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																														
	Торговые	0,88	0,95	0,92																														
	Офисные	0,95	1,00	0,98																														
	Производственные	1,00	1,00	1,00																														
Складские	1,00	1,00	1,00																															
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	143 851,83	139 570,52	186 334,60	117 910,00																													
Корректировки на физические характеристики																																		
Корректировка на площадь																																		
Площадь общая	293,10	220,00	138,40	69,30	802,70																													
Коэффициент	0,5770	0,5925	0,6183	0,6589	0,5260																													
Величина корректировки	-	-2,62%	-6,68%	-12,43%	9,70%																													
Комментарий	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.																																	



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4															
	Зависимость удельной цены от площади торговой недвижимости, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга). Доверительный интервал 																			
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	140 082,91	130 247,21	163 173,21	129 347,27															
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется															
Корректировка на наличие отдельного входа																				
Коэффициент по Справочнику	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00															
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	8,70%	0,00%															
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Справоч- ник 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. 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 <table><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><tr><th>отдельного входа нет</th><td>1,00</td><td>1,08</td></tr><tr><td></td><td></td><td>0,92</td><td>1,00</td></tr></table>					Отдельный вход		Аналог		Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет	отдельного входа нет	1,00	1,08			0,92	1,00
Отдельный вход		Аналог																		
Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет																	
	отдельного входа нет	1,00	1,08																	
		0,92	1,00																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140 082,91	130 247,21	177 369,28	129 347,27															
Корректировка на этаж/этажность																				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Этаж/этажность		1-2 этажи	цокольный	1-2 этажи	2 этаж	цокольный
Площадь общая, в том числе:	Коэффици- ент этажа	293,10	220,00	138,40	69,30	802,70
подвал	0,780	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,920	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
1 этаж	1,000	9,42%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
2 этаж	0,970	90,58%	0,00%	50,00%	100,00%	0,00%
Коэффициент, соответствую- щий этажу/этажности		0,955	0,900	0,975	0,950	0,900
Величина корректировки		-	6,11%	-2,05%	0,53%	6,11%
Комментарий		Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависи- мости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda)				
		№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		А. При продаже объектов				
		1.	Торговых помещений:			
		1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
		1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,90
		1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	0,95
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м		-	148 641,98	127 577,14	178 309,34	137 250,39
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта						
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м		-	148 641,98	127 577,14	178 309,34	137 250,39
Физическое состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние						
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м		-	148 641,98	127 577,14	178 309,34	137 250,39
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние отделки						
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м		-	148 641,98	127 577,14	178 309,34	137 250,39



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	148 641,98	127 577,14	178 309,34	137 250,39
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	148 641,98	127 577,14	178 309,34	137 250,39
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	148 641,98	127 577,14	178 309,34	137 250,39
Коэффициент вариации	14,87%				
Комментарий	Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле: $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; х - 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.				
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	24,80%	24,80%	37,73%	15,81%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	4,03226	4,03226	2,65041	6,32511
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.	17,04004				
Удельный вес аналога, %	-	23,663%	23,663%	15,554%	37,119%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	-	35 173,15	30 188,58	27 734,23	50 945,97
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	144 042				
Скорректированная стоимость ЕОН, руб.	42 218 710				
Скорректированная стоимость ЕОН, руб. без НДС	35 182 258				



**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:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}},$$

где:

V – стоимость единого объекта недвижимости;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

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

14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общие положения

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

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

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

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составит 293,10 кв.м.



14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

Для определения арендной ставки для объекта оценки был 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 11.4.2 (Таблица 21. – **Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения**).

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

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

В результате было отобрано 4 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

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

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



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

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

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

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета величины арендной платы в качестве аналогов могут выступать объекты №№ 1,2,4,7, сведения о которых приведены в Разделе 11.4.2 (Таблица 21. – **Локальный рынок аренды объектов коммерческого (свободного) назначения**).

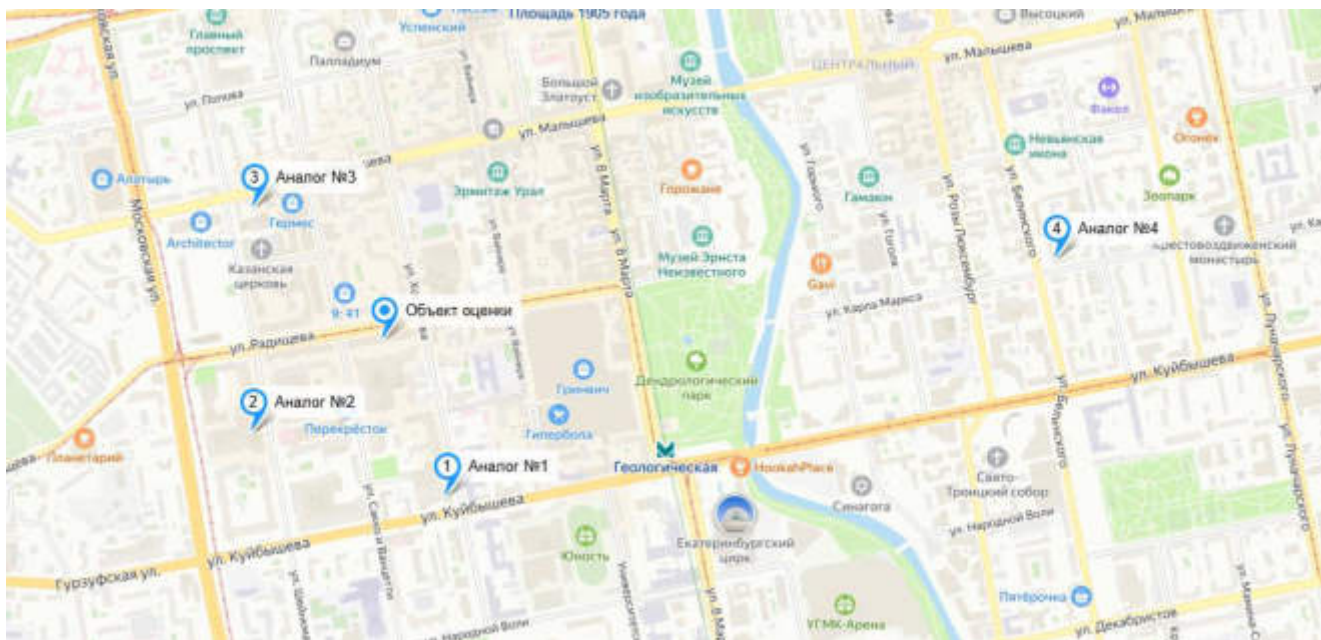


Рисунок 21. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга

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

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).



- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

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



Таблица 24. – Расчет рыночной арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имуще- ственные права, ограниче- ния (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предло- жения	30 июня 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначе- ние	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН	ПСН
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположе- ние объекта)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Хохрякова, 74	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Малышева, 10к1	Свердловская обл., Екате- ринбург, ул. Белинского, 41
Расположение относи- тельно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия второстепен- ной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства					
Площадь арендопригод- ная, кв.м	293,10	173,00	113,20	200,30	314,10
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	9,42%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%
2 этаж и выше	90,58%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует
Этаж/этажность	1-2 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип площади	общепит	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ	без учёта КУ
Запрашиваемая аренд- ная ставка, руб./месяц		280 000,00	203 760,00	330 000,00	471 150,00
Запрашиваемая аренд- ная ставка, руб./кв. м/год	-	19 421,97	21 600,00	19 770,34	18 000,00
Источник информации		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173_m_7293445606	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.2_m_4527315750	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200.3_m_7466953452	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_314.1_m_7421858548



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Передаваемые имуще- ственные права, ограниче- ния (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год	-	19 421,97	21 600,00	19 770,34	18 000,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год	-	19 421,97	21 600,00	19 770,34	18 000,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год	-	19 421,97	21 600,00	19 770,34	18 000,00
Дата оценки/дата предло- жения	30 июня 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная сто- имость, руб./кв. м/год	-	19 421,97	21 600,00	19 770,34	18 000,00
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)					
Величина корректировки	-	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных издания «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. 362.				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
		Класс объектов		Активный рынок	
				Среднее	Расширенный интервал
		Цены предложений объектов			
		1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9,8%	5,4%	14,2%
		2. Стрит-ритейл	9,3%	5,0%	13,6%
		Арендные ставки объектов			
		1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	8,7%	4,8%	12,7%
		2. Стрит-ритейл	8,4%	4,6%	12,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	17 790,52	19 785,60	18 109,63	16 488,00
Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Коэффициент	1,200	1,125	1,125	1,125	1,125
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта					
Величина корректировки	-	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости функционального назначения (использования) на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustment-for-appointment-2025). Для помещений свободного назначения коэффициент принимался как среднее значение между торговыми и офисными объектами.				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
		Тип недвижимости		Корректировка (в долях)	
				Нижнее значение	Верхнее значение
				Среднее значение	
		Офисные		1.000	1.000
		Торговые		1.100	1.250
		Помещения бытовые и общего назначения		0.500	0.600
		Жилые		1.300	1.825
		Складские (отопливаемые)		0.600	0.700
		Складские (не отопливаемые)		0.400	0.575
		Складские (охлаждаемые)		0.700	0.800
		Складские (морозильные)		0.800	0.900
		Складские (отопливаемые и охлаждаемые)		0.700	0.775
		Производственные		0.400	0.600
		Гостиничные		0.900	1.000
		Банковские		1.000	1.250
		Медицинские		1.100	1.300
		Общественного питания		0.900	1.200
		Сферы услуг		0.900	1.050
		Фитнес		0.900	1.100
		Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной		0.800	0.900
		Автосервис		0.600	0.650
		Паркинг		0.450	0.525
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 977,15	21 105,30	19 317,54	17 587,75
Характеристики месторасположения					
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 10к1	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 41
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
Корректировка на месторасположение					
Расположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 86	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 10к1	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 41
Ценовая зона в пределах города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки на расположение в пределах города	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	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. 123.				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																													
		<table><tr><td>Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району</td><td>Среднее значение</td><td colspan="2">Расширенный интервал</td></tr><tr><td>Удельная цена/арендная ставка</td><td></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><td></td></tr><tr><td>Центр деловой активности</td><td>0,88</td><td>0,84</td><td>0,91</td><td></td></tr><tr><td>Прочие</td><td>0,71</td><td>0,66</td><td>0,76</td><td></td></tr><tr><td>Окраины городов</td><td>0,62</td><td>0,54</td><td>0,70</td><td></td></tr></table>				Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому 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 дороговому 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																															
Коэффициент	0,92	0,92	0,90	0,92	0,92																													
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	2,22%	0,00%	0,00%																													
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка коммерческой недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025) <table><tr><td colspan="4">Корректировка на красные линии при аренде</td></tr><tr><td rowspan="2">Тип недвижимости</td><td colspan="3">Корректировка (в долях)</td></tr><tr><td>Нижнее значение</td><td>Верхнее значение</td><td>Среднее значение</td></tr><tr><td>Торговые</td><td>0,88</td><td>0,92</td><td>0,90</td></tr><tr><td>Офисные</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>0,98</td></tr><tr><td>Производственные</td><td>0,96</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></table>					Корректировка на красные линии при аренде				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0,88	0,92	0,90	Офисные	0,95	1,00	0,98	Производственные	0,96	1,00	0,99	Складские	0,98	1,00	0,99		
Корректировка на красные линии при аренде																																		
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																	
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																															
Торговые	0,88	0,92	0,90																															
Офисные	0,95	1,00	0,98																															
Производственные	0,96	1,00	0,99																															
Складские	0,98	1,00	0,99																															
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	2,22%	0,00%	0,00%																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 977,15	21 573,84	19 317,54	17 587,75																													
Корректировки на физические характеристики																																		
Корректировка на площадь																																		
Площадь арендопригодная, кв.м	293,10	173,00	113,20	200,30	314,10																													
Коэффициент	0,3761	0,4088	0,4371	0,3994	0,3720																													
Величина корректировки	-	-8,00%	-13,96%	-5,83%	1,10%																													
Комментарий	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.																																	



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
		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 			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	17 458,98	18 562,13	18 191,33	17 781,22
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа					
Коэффициент по Справочнику	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97
Величина корректировки	-	0,00%	3,09%	0,00%	3,09%
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	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ														
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4											
	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 <table><tr><th colspan="2">Отдельный вход</th><th colspan="2">Аналог</th></tr><tr><th rowspan="3">Объект оценки</th><th>отдельный вход есть</th><td>1,00</td><td>1,03</td></tr><tr><th>отдельного входа нет</th><td>0,97</td><td>1,00</td></tr></table>					Отдельный вход		Аналог		Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,03	отдельного входа нет	0,97	1,00
Отдельный вход		Аналог														
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,03													
	отдельного входа нет	0,97	1,00													
	Скорректированная стои- мость, руб./кв. м	-	17 458,98	19 135,70	18 191,33	18 330,66										
Корректировка на этаж/этажность																
Этаж/этажность		1-2 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж										
Площадь арендопри- годная, в том числе:	Коэффици- ент этажа	293,10	173,00	113,20	200,30	314,10										
подвал	0,780	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%										
цоколь	0,780	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%										
1 этаж	1,000	9,42%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%										
2 этаж	0,950	90,58%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%										
Коэффициент, соответ- ствующий этажу/этажно- сти		0,955	1,000	1,000	1,000	0,950										
Величина корректировки		-	-4,50%	-4,50%	-4,50%	0,53%										
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатПуллт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda)															
	Б. При аренде объектов:															
	1. Торговых помещений:															
	1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа			0,71	0,80	0,76									
	1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа			0,86	1,02	0,95									
Скорректированная стои- мость, руб./кв. м/год	-	16 673,33	18 274,59	17 372,72	18 427,81											
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее											



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																								
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																					
Корректировка на физическое состояние																										
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																									
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	16 673,33	18 274,59	17 372,72	18 427,81																					
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние																					
Корректировка на состояние отделки																										
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																									
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	16 673,33	18 274,59	17 372,72	18 427,81																					
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная																					
Корректировка на тип парковки																										
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	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. 212.																									
	Таблица 132. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).																									
		<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Торговые объекты</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th>организованная</th><th>стихийная</th><th>без парковки</th></tr><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>организованная</td><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,09</td></tr><tr><td>стихийная</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,03</td></tr><tr><td>без парковки</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr></table>				Торговые объекты		аналог			организованная	стихийная	без парковки	объект оценки	организованная	1,00	1,05	1,09	стихийная	0,95	1,00	1,03	без парковки	0,92	0,97	1,00
Торговые объекты		аналог																								
		организованная	стихийная	без парковки																						
объект оценки	организованная	1,00	1,05	1,09																						
	стихийная	0,95	1,00	1,03																						
	без парковки	0,92	0,97	1,00																						
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	16 673,33	18 274,59	17 372,72	18 427,81																					
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации																					
Корректировка на наличие коммуникаций																										
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																									
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	16 673,33	18 274,59	17 372,72	18 427,81																					
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ	без учёта КУ																					
Корректировка на наличие движимого имущества																										



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4																																																																
Величина корректировки	-	0,00%	25,40%	0,00%	0,00%																																																																
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.																																																																				
	Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.																																																																				
	<table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Коммунальные платежи</td></tr><tr><td>Электричество</td><td>7,3%</td><td>6,3%</td><td>8,2%</td></tr><tr><td>Водоснабжение и канализация</td><td>2,9%</td><td>2,3%</td><td>3,5%</td></tr><tr><td>Отопление</td><td>5,5%</td><td>4,7%</td><td>6,3%</td></tr><tr><td>Итого коммунальные платежи</td><td>15,7%</td><td>13,3%</td><td>18,0%</td></tr><tr><td colspan="4">Эксплуатационные платежи</td></tr><tr><td>Уборка внутренних помещений</td><td>3,6%</td><td>2,6%</td><td>4,5%</td></tr><tr><td>Интернет и средства связи</td><td>1,8%</td><td>1,5%</td><td>2,1%</td></tr><tr><td>Охрана и обеспечение безопасности</td><td>3,0%</td><td>2,6%</td><td>3,4%</td></tr><tr><td>Текущий (мелкий) ремонт</td><td>3,1%</td><td>2,7%</td><td>3,5%</td></tr><tr><td>Содержание территории и вывоз мусора</td><td>2,3%</td><td>1,8%</td><td>2,7%</td></tr><tr><td>Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)</td><td>3,4%</td><td>2,9%</td><td>3,9%</td></tr><tr><td>Итого эксплуатационные платежи</td><td>17,1%</td><td>14,0%</td><td>20,2%</td></tr><tr><td colspan="4">Прочие расходы</td></tr><tr><td>Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)</td><td>11,1%</td><td>9,5%</td><td>12,7%</td></tr></table>					Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Коммунальные платежи				Электричество	7,3%	6,3%	8,2%	Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,5%	Отопление	5,5%	4,7%	6,3%	Итого коммунальные платежи	15,7%	13,3%	18,0%	Эксплуатационные платежи				Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6%	4,5%	Интернет и средства связи	1,8%	1,5%	2,1%	Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6%	3,4%	Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7%	3,5%	Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8%	2,7%	Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9%	3,9%	Итого эксплуатационные платежи	17,1%	14,0%	20,2%	Прочие расходы				Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5%	12,7%
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																		
	Коммунальные платежи																																																																				
	Электричество	7,3%	6,3%	8,2%																																																																	
	Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,5%																																																																	
	Отопление	5,5%	4,7%	6,3%																																																																	
	Итого коммунальные платежи	15,7%	13,3%	18,0%																																																																	
	Эксплуатационные платежи																																																																				
	Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6%	4,5%																																																																	
	Интернет и средства связи	1,8%	1,5%	2,1%																																																																	
	Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6%	3,4%																																																																	
	Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7%	3,5%																																																																	
	Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8%	2,7%																																																																	
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9%	3,9%																																																																		
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	14,0%	20,2%																																																																		
Прочие расходы																																																																					
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5%	12,7%																																																																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	16 673,33	22 916,34	17 372,72	18 427,81																																																																
Коэффициент вариации		14,89%																																																																			
Комментарий	Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:																																																																				
	$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$																																																																				
	, где																																																																				
	σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;																																																																				
	x – среднеарифметическое значение разброса значений.																																																																				
	В статистике принято, что, если коэффициент вариации:																																																																				
	- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,																																																																				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
		- от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.			
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	19,17%	55,84%	17,00%	11,39%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	5,21648	1,79083	5,88235	8,77963
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		21,66929			
Удельный вес аналога, %	-	24,073%	8,264%	27,146%	40,516%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м/год	-	4 013,77	1 893,81	4 716,00	7 466,21
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади		18 090			

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

Таблица 25. – Расчет корректировки на состав арендной ставки

Наименование объекта	-	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Состав арендной ставки, в том числе:	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ	без учёта КУ
чистая арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	67,20%	67,20%	67,20%	67,20%	67,20%
Эксплуатационные расходы	да	да	нет	да	да
Доля эксплуатационных расходов	17,10%	17,10%	0,00%	17,10%	17,10%
Коммунальные расходы	нет	нет	нет	нет	нет
Доля коммунальных расходов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	84,30%	84,30%	67,20%	84,30%	84,30%
Корректировка для приведения валовой	-	1,000	1,254	1,000	1,000



Наименование объекта	-	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
арендной ставки к чистой арендной ставке					
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке, %		0,00%	25,40%	0,00%	0,00%



14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

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

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице:

Таблица 26. – Расчет потенциального валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Арендпригодная площадь помещений	кв. м	293,10
Рыночная ставка арендной платы без учета типовых расходов арендатора	руб./ кв. м в год с учетом НДС	18 090
Потенциальный валовой доход	руб./год с учетом НДС	5 302 179

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 27. – 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 28. – Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потенциальный валовой доход	руб./год	5 302 179
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	7,20%



Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	381 757
Действительный (эффективный) валовой доход	руб./год	4 920 422

14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

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

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт⁷, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 19,00% от ДВД как для торговых помещений и зданий как наиболее близкого сегмента рынка для Объекта оценки.

Таблица 29. – Операционные расходы

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,25	0,19
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,05	0,17	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,18	0,15

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 30. – 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.

⁷ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2025-goda>.



Таблица 31. – 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	18 090
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. с учетом НДС	293,1*18090	5 302 179
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	«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.	7,20%
	руб. с учетом НДС	5302179*0,072	381 757
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	5302179-381757	4 920 422
Операционные расходы (ОР)	%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2025-goda	19,00%
	руб. с учетом НДС	5302179*0,19	934 880
Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI))	руб./год с учетом НДС	4920422-934880	3 985 542
Ставка капитализации	%	«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.	8,10%
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. с учетом НДС	3985542/0,081	49 204 222
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. без учета НДС		41 003 518



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 0,718.

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 0,282.

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

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

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

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

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

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	35 182 258	41 003 518
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Офисно-торговые объекты		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	31 839 943	35 673 061
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	38 524 573	46 333 975



Таблица 35. – Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Не использовался	0	35 182 258	0,718	41 003 518	0,282	36 823 518

Таблица 36. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Обоснование расчетов	Значение
1	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	Расчет	36 823 518
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3801-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda	11,00%
3	Рыночная стоимость объекта оценки – ОКС с кадастровым номером 66:41:0401033:1313	руб.	$cmp. 1 \times (1 - cmp. 2)$	32 773 229
4	Рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:16	руб.	$cmp. 1 \times cmp. 2 \times 0,5516^8$	2 234 324
5	Рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:18	руб.	$cmp. 1 \times cmp. 2 \times 0,4484^9$	1 816 300

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

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



Величина доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась в размере 11,00% на основании среднерыночного значения коэффициента арендопригодной площади по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт¹⁰, представленного на рисунке ниже (по нижней границе указанного диапазона в связи с высокой плотностью застройки оцениваемого земельного участка):

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	0,11	0,24	0,15
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,16	0,28	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,20	0,12

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

¹⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>.



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

Показатель	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 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
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	2 832 107
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	33 991 746
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	39 655 960



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

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

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

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

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

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

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

PMT – величина арендного платежа;

i – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

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

Таблица 38. – Ставки капитализации для земельных участков

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

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

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

Таблица 39. – Определение величины текущей стоимости арендных платежей

Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Доля в общей площади	Величина арендных платежей в год за 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	5,51	229
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 27	66:41:040103 3:21	1 633,0	50,4381	58 330,41	31.12.2030	5,51	234 424



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	5,51	77 119
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	5,51	42 439



17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 40. – 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	36 823 518
в том числе:	
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	32 773 229
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	2 234 324
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	1 816 300
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)	229
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)	234 424
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)	77 119
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)	42 439

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:

**36 823 518 (Тридцать шесть миллионов восемьсот двадцать три тысячи пятьсот восемь-
надцать) руб., без учета НДС**

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

33 991 746 руб. – 39 655 960 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:

354 211 (Триста пятьдесят четыре тысячи двести одиннадцать) руб., без учета НДС

Оценщик 1 категории

А.В. Погорелова

Заместитель генерального директора



О.А. Польшалова



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

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

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



19. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, 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.

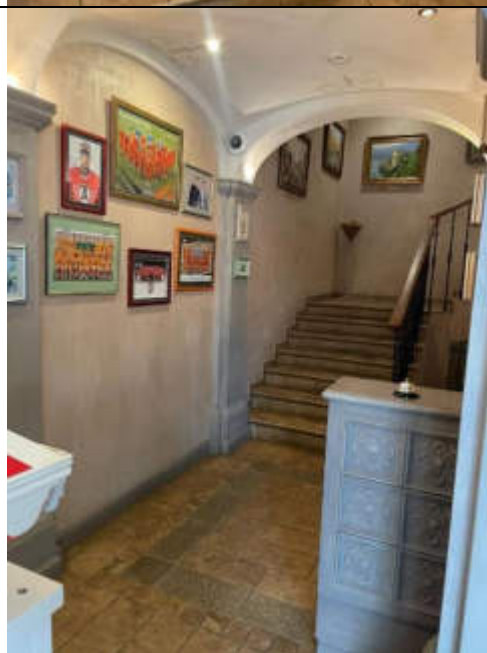
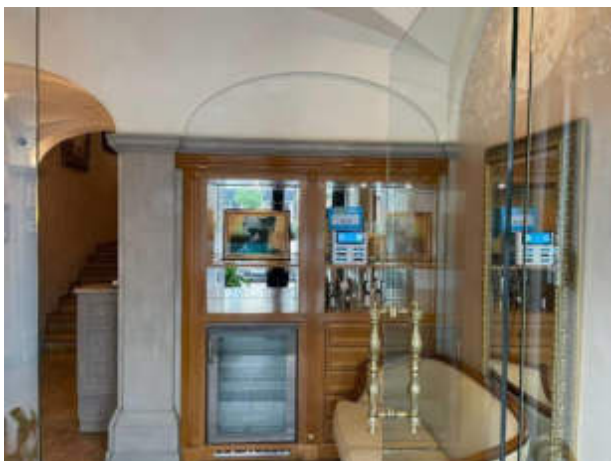
Скорректированная цена недвижимости – цена продажи объекта сравнения недвижимости после ее корректировки на различия с объектом оценки.

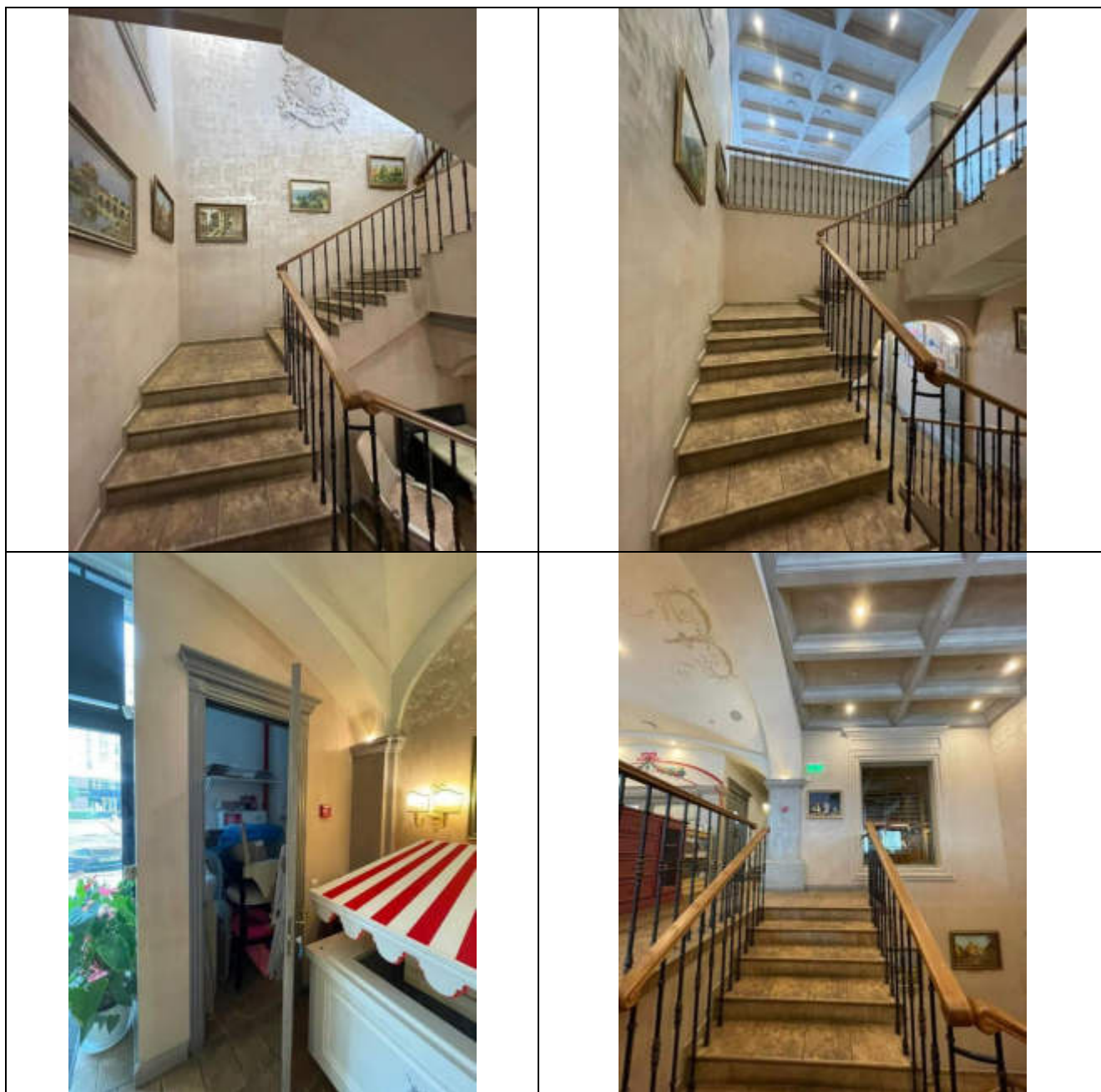
Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

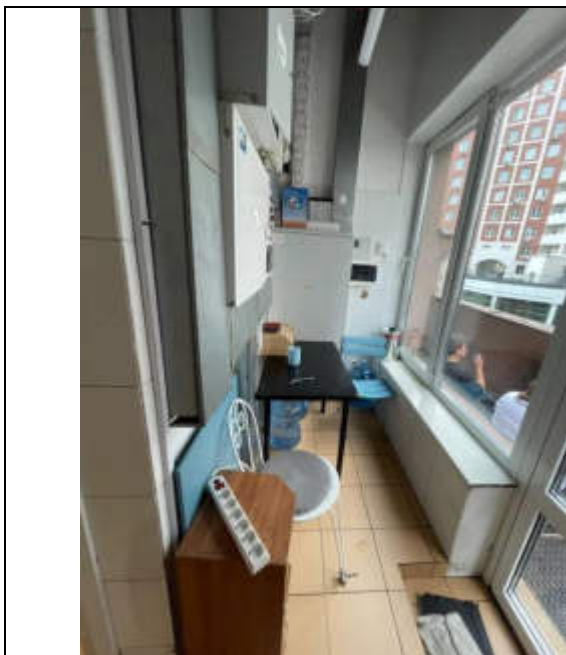
















ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



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

Аналог №1

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/malysheva42_4455027008

Ваш финансовый д... Проверка и анализ... #оценщикивместе... Statrelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет <4D6963726F736F6... Информационный... сб1f3db

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПрогаю Мои объявления Частное лицо

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Екатеринбург, район, центр

Главная > Екатеринбургская недвижимость > Продажи > Торговая недвижимость

Малышева, 42 **29 900 000 Р**

135 909 Р за м² История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Позвонить телефону Написать

Нажмите на уведомление на вашем телефоне, чтобы начать звонок

Временный номер: 8 958 490-38-38

Он защищает агентство от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Компания не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Avito. [Подробнее](#)

ЦН "Монолит" Компания

На Avito с сентября 2016

Надежный партнер Реквизиты проверены Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Контактное лицо: Полина Ямбулатова

Пожаловаться

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте



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

Малышева, 42

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 220 м²

Этаж: цокольный
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

29 900 000 ₽

135 909 ₽ за м²

История цены

Показать телефон

Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЦН "Монолит"

Компания

На Авито с сентября 2018

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Полина Ямбулатова



avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/malysheva42_4455027008

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Малышева, 42
 ● Площадь 1905 года ⌚ до 5 мин.
 ● Геологическая ⌚ 6-10 мин. ● Динамо ⌚ 21-30 мин. [Показать карту](#)

29 900 000 Р
 135 909 Р за м²
 ⌚ История цены

[Показать телефон](#) [Написать](#)

[Хочу посмотреть](#)
 Оставьте в чате заявку на просмотр

Описание

Предлагается в продажу торговое помещение, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 42 (перекресток ул. 8 Марта - ул. Малышева)

Характеристики объекта:
 Общая площадь - 220 кв. м.
 Цокольный этаж.
 Отдельный вход.
 Высота потолка - 2,42м.
 Есть вход со двора.
 Охранная и пожарная сигнализация, установлены кондиционеры.
 Над помещением расположены Жизньмарт и Счастливый взгляд.
 Место хорошо просматривается со всех сторон.

Инфраструктура:
 Центр города. Отличный пешеходный и автомобильный трафик.
 Помещение расположено на перекрестке.
 Рядом располагаются остановки общественного транспорта.

Если вам нужно место в центре города с отличным трафиком - то это оно!

Финансовые условия:
 Стоимость продажи - 29 900 000 (135 900 рублей за кв. м.).
 Без комиссии с покупателя!

Номер объекта: #2/545982/43

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: нет

№ 4455027008 · 22 июня в 10:37 · 225 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть ли продавец?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Центр "Монолит"
 Компания
 На Авито с сентября 2018 🏆
 Надежный партнер: Реквизиты проверены.
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Полина Ямбулатова

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/malysheva42_4455027008



Аналог №2

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_krasoty_parikmaherskaya_7351783060

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикместе... Statrelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет <4D6963726F736F6... Информационный... c61B4bc25

Салон красоты, парикмахерская

18 250 000 ₽
151 866 ₽ за м²
История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Позвонить телефону Назначить

Зачем посмотреть
Смотреть в фото-зону на предмет

Спросите у продавца

Нажмите на уведомление на вашем телефоне, чтобы начать звонок

Временный номер: 8 958 491-66-79
Он защищает агентство от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Компания не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Авито. [Подробнее](#)

Центр недвижимости МАН
Компания
На Авито с апреля 2020 📅
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#) [Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)
Контактное лицо: Светлана Сергеевна

Пожалуйста

О помещении

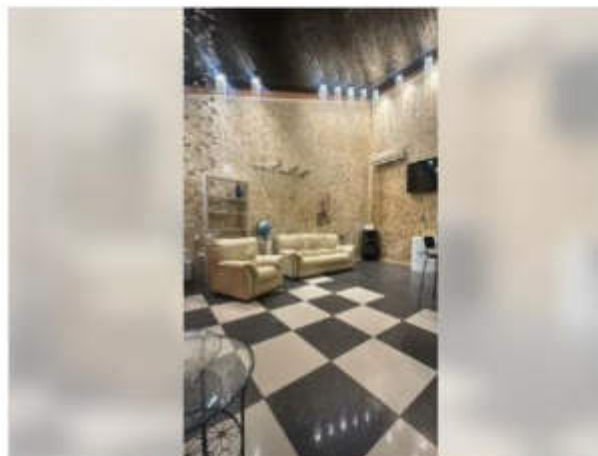
Вход с улицы Отдел: чистовая
Общая площадь: 138,4 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1



Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Салон красоты, парикмахерская

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 138.4 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

18 250 000 ₽

131 864 ₽ за м²

История цены

Показать телефон

Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости МАН

Компания

На Авито с апреля 2020

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Светлана Сергеевна



Аналог №3

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_pomesheniya_-_1719_kv.m_7302529755

Ваш финансовый а...

Проверка и анализ...

Оценщик.ру - Оце...

Статистика - продажа...

Личный кабинет

Личный кабинет

<4D6963726F736F6...

Информационный...

c61f3d8c25d840df6...

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продажа > Офисное помещение

Продажа нежилого помещения - 171,9 кв.м

24 100 000 Р

140 279 Р за м²

История цены

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 985 655-89-72

М.23 - Недвижимость

Компания

На Авито с ноября 2023

Реквизиты проверены

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 171,9 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа

www.soex.ru

134

Передан через Диадок 07.07.2025 14:24 GMT+03:00
33f25722-19bc-4886-9b39-b0be973b3910
Страница 134 из 277

www.soex.ru



Аналог №4

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obshepit_802.7_m_3535165238

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщиквместе... Statbelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет —... <4D8963726F736F6... Информационный... c61f9dbc25d840d8...

Главная > > Продажа > Помещение/общественное здание

Общепит, 802.7 м²

104 351 000 ₽
(130 000 ₽ за м²)
История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

Показать телефон Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в поле ниже ваш номер телефона

Спросите у продавца

Нажмите на уведомление на вашем телефоне, чтобы начать звонок

Временный номер: 8 958 489-51-67
Он защищает агентство от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Компания не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Авито. [Подробнее](#)

Агентство коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс"
Компания

Найти партнера Показать проверенные

Поговорить

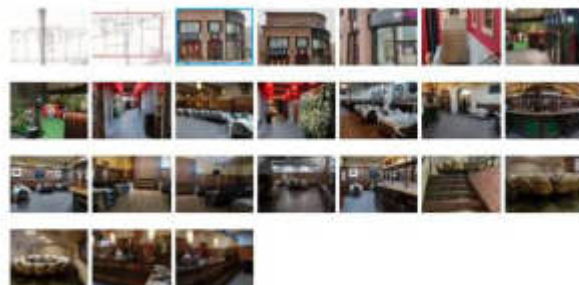
Онлайн-показ



Главная > ... > Продан > Помещение общественного питания

Общепит, 802.7 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



104 351 000 Р

130 000 Р за м²

История цены

Показать телефон

Написать

Хочу посмотреть

Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой
недвижимости
"Атомстройкомплекс"
Компания



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 802.7 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 4.5 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 100 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

104 351 000 Р

130 000 Р за м²

История цены

Показать телефон

Написать

Хочу посмотреть

Оставьте в чате заявку на просмотр

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилье в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Радищева, 25

Геологическая ⚡ 11-15 мин.

Площадь 1905 года ⚡ 11-15 мин.

Динамо ⚡ от 31 мин.

Показать карту

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.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой
недвижимости
"Атомстройкомплекс"
Компания



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_802.7_m_3535165238

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикиместе... Stabnet - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет <4D6963726F736F6... Информационный... c61f3dbc2

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.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: административное здание Количество парковочных мест: 5

104 351 000 Р

130 000 Р за м²

История цены

Показать телефон Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Агентство коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс" Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 3535165238 · 30 мая в 11:28 · 5441 просмотр (+3 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_802.7_m_3535165238



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

Аналог №1

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173_m_7293445606

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикоместе... Statirelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет — <4D6963726F736F6... Информационный... c61f3d8c25

Главная > > > > Свободного назначения, 173 м²

280 000 Р в месяц

История цены
1 618 Р в месяц за м², залог 280 000 Р, без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Позвонить телефону Написать

Хочу посмотреть
Сотрудник и член семьи собственника

Спросите у арендодателя

Нажмите на уведомление на вашем телефоне, чтобы начать звонок

Временный номер: 8 967 554-53-39
Он защищает агентство от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Компания не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Авито. [Подробнее](#)

Бизнес недвижимость
Компания
На Авито с сентября 2012 🏆
Надёжный партнёр Репутация проверена
Контактное лицо: Максим

Поговорить



Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 173 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 173 м²

Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

280 000 Р в месяц

История цены
1618 Р в месяц за м², залог 280 000 Р,
без комиссии

Показать телефон Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Бизнес-недвижимость

Компания
На Авито с сентября 2012

Надёжный партнёр: Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим



avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173_m_7293445606

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщиквместе... Statrict - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет <4D6963726F736F6... Информационный... c61f3dbc25d

Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **173 м²**

Отделка: **чистовая**
Тип аренды: **прямая**

280 000 ₽ в месяц
История цены
1 618 ₽ в месяц за м², залог 280 000 ₽, без комиссии

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Показать пример отчёта

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74

- Геологическая 5-10 мин.
- Площадь 1905 года 16-20 мин.
- Чкаловская от 31 мин.

Показать карту

Описание

Сдам в аренду торгово-офисное помещение по адресу ул. Хохрякова, 74. Первый этаж. Два отдельных входа со двора. Состоит из большого зала (110 кв.м.) и трех кабинетов. Очень светлое. Высота потолка 3.5м. Есть приточно-вытяжная вентиляция. Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.

О здании

Тип здания: **другой** Парковка: **на улице**

№ 7293445606 - 17 июня в 15:08 - 439 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Показать телефон Написать

Хочу посмотреть Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Бизнес недвижимость Компания На Авито с сентября 2012

Надёжный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца Контактное лицо Максим

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173_m_7293445606



Аналог №2

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.2_m_4527315750

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщиквместе... Statnelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет... <4D6963726F736F6... Информационный... c61f3dbc25d840c

Свободного назначения, 113.2 м²

203 760 Р в месяц

История цены
1 800 Р в месяц за м², залог 203 760 Р.
без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 этаж

Возможен... На фото...
Можно...
Можно...

Спросите у арендодателя

Нажмите на уведомление на вашем телефоне, чтобы начать звонок

Временный номер: 8 958 489-51-67
Он защищает агентство от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Компания не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Авито. [Подробнее](#)

Агентство коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс"
Компания

Национальный партнер Реквизиты проверены

Позвонить

Онлайн-показ
Посмотреть эту недвижимость



Главный > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 113.2 м²

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку



 **Онлайн-показ**
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Мощность электросети: 20 кВт
Общая площадь: 113.2 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 3.2 м	Арендные каникулы: есть
Отделка: чистовая	Минимальный срок аренды: 11 мес.

203 760 Р в месяц

📈 История цены

1800 Р в месяц за м², залог 203 760 Р,
без комиссии

Показать телефон

Написать

Хочу посмотреть

Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть сдвиг?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой
недвижимости
"Атомстройкомплекс"



Компания

Надёжный партнёр · Реквизиты проверены

Подписаться на продвижа



avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.2_m_4527315750

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикиме... Statrilett - продажа... Оценщик.ru - Оце... Личный кабинет Личный кабинет... <4D6963726F736F6... Информационный... с61E3d

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 с функциональной планировкой правильной формы на 1-м этаже торгово-офисного центра на ул. Шейнкмана:

- Общий вход с другими арендаторами;
- общий сан узел на 3-х арендаторов;
- 20 кВт;
- Возможность размещения вывески на фасаде;
- Соседи - пекарня, магазин Пятерочка, магазин азиатских продуктов, зоомагазин;
- Помещение не имеет окон;
- Коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются отдельно
- Арендные каникулы обсуждаем индивидуально.

Все подробности можно узнать у специалистов отдела продаж!

О здании

Тип здания: административное здание

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице

203 760 Р в месяц

История цены

1 800 Р в месяц за м², залог 203 760 Р, без комиссии

[Показать телефон](#) [Написать](#)

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс" Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

№ 4527315750 · 18 июня в 12:28 · 865 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.2_m_4527315750



Аналог №3

The screenshot shows a web browser window with the URL `avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhnost/torgovaya_ploshchad_200.3_m_7466953452`. The page displays a listing for a commercial property: "Торговая площадь, 200.3 м²" priced at "330 000 Р в месяц". A modal window is overlaid on the page with the following content:

Нажмите на уведомление на вашем телефоне, чтобы начать звонок

Временный номер: 8 985 655-79-93

Он защищает агентство от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Компания не получит SMS и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Авито. [Подробнее](#)

E-fashion group
Компания
На Авито с 10 июня 2025
[Посмотреть профиль](#)
Контактное лицо: Ирина

Правила безопасных сделок

- Общайтесь на Авито, не уходите в другие мессенджеры
- Храните в тайне свою почту, паспорт и код с карты
- Не отправляйте предоплату, если не уверены в продавце
- Никому не говорите коды из SMS и push-уведомлений
- Игнорируйте ссылки на оплату, которые присылает собеседник

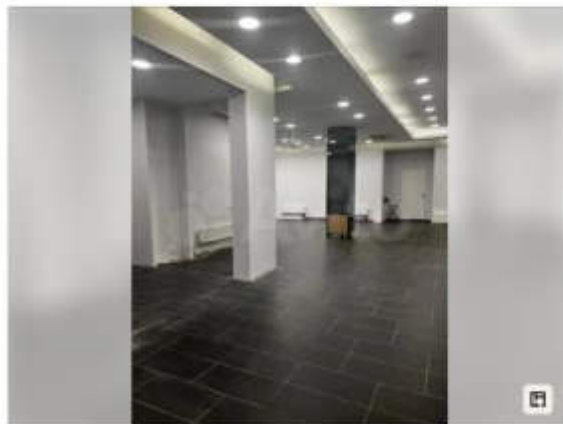
[Подробнее](#)



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 200.3 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



330 000 Р в месяц

История цены

1 648 Р в месяц за м², залог 330 000 Р, без комиссии

Позвонить телефону

Написать

Хочу посмотреть

Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть сдайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

E-fashion group

Компания

На Авито с 10 июня 2025

Реквизиты проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

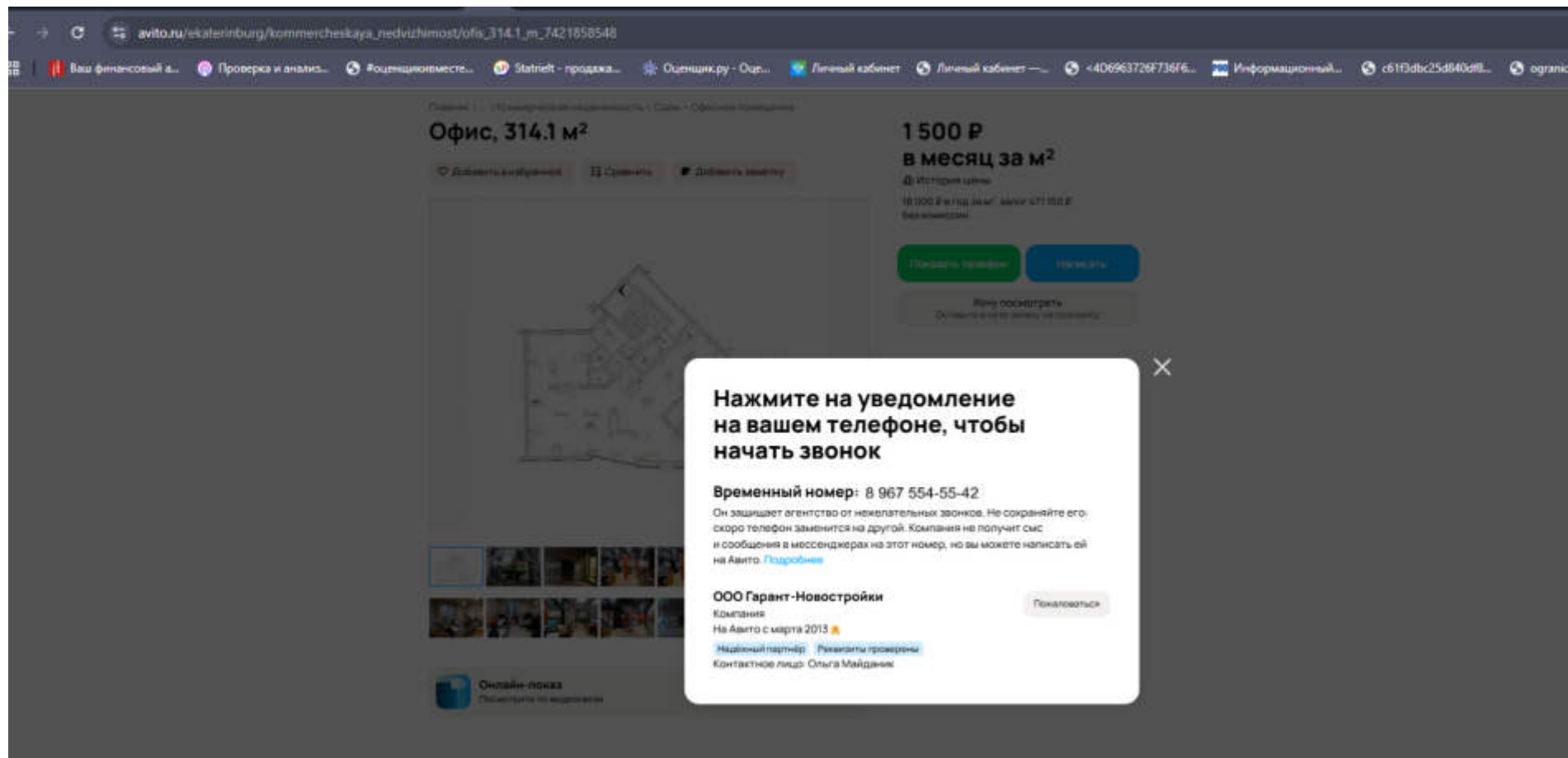
Контактное лицо

Ирина





Аналог №4



Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 314.1 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 314.1 м²

Этаж: 2

Отделка: чистовая

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

1 500 Р
в месяц за м²

История цены:

18 000 Р в год за м², залог 471 150 Р,
без комиссии

Показать телефон

Написать

Хочу посмотреть

Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть сдачу?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО Гарант-Новостройки

Компания

На Авито с марта 2013

Надежный партнер Реконизит проверен

Подписаться на продажи

Контактное лицо

Ольга Михайлова



avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_314.1_m_7421858548

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикоместе... Statkraft - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет <4D6963726F736F6... Информационный...

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 41
 ● Геологическая 11-15 мин.
 ● Площадь 1905 года 15-20 мин. ● Динамо 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Сдается отличный офис в центре города на Белинского 41.

Отдельная входная группа с ул. Белинского.
 Расположен на 2-ом этаже.

Большая площадь остекления (много окон и они витражные).
 Большая площадь open space пространства, но есть и кабинеты.
 Хороший ремонт!

Идеально подойдет под бж офис для компании, можно под клиентский офис,
 можно под торговлю и т.д.

Звоните, подробности по телефону!

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная

№ 7421858548 - 5 июня в 15:57 · 81 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

1 500 Р
в месяц за м²
 История цены
 18 000 Р в год за м², залог 471 150 Р,
 без комиссии

[Показать телефон](#) [Написать](#)

Хочу посмотреть
 Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

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

ООО Гарант-Новостройки
 Компания
 На Авито с марта 2013
 Надежный партнер Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_314.1_m_7421858548



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) 333-87-38

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, mail: info@srosvod.ru

Адресат:

Погорелова Анастасия Викторовна

17.06.2025 г. № 749-В/2025

На № 304-З/2025 от 17.06.2025

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА

из реестра членов

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков

«Свободный Оценочный Департамент»

(Ассоциация СРОО «СВОД»)

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

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

По состоянию на «17» июня 2025 г. Погорелова А.В. работает в должности оценщика I категории в АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ (основное место работы).

Высшее: ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», диплом от 30.06.2015 г., № 106404 0004357.

Переподготовка: НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом от 16.04.2020 г., № 772410225550.

Повышение квалификации: НОУ ДПО «Институт профессионального образования», диплом от 02.10.2020 г., № 772410195888.

Общий трудовой стаж: 01.09.2015 г.

Стаж в оценочной деятельности: с 01.09.2015 г.

Количество подписанных отчетов за 2023 г.: 291 отчет.

Количество подписанных отчетов за 2024 г.: 46 отчетов.

Сведения о страховании: САО «ВСК» (Лицензия СИ №0621 от 11.09.2015г.; Адрес: 121552 Россия, г. Москва, ул. Островная, д. 4; Телефон: 8 (495) 784-77-00).

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Период страхования: с «07» сентября 2024 г. по «06» сентября 2025 г.

Сведения о страховании: ООО «АМТ Страхование» филиал в г. Екатеринбург (Лицензия СИ №0436 от 11.05.2021 г., Россия, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 4, оф. 211; Телефон: 8-902-443-76-43).

Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей

Период страхования: с «01» июня 2025 г. по «31» мая 2026 г.

Сведения о плановых проверках: плановая проверка с 10.11.2023 г. по 01.12.2023 г. - нарушений не выявлено.

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Информация о добровольной сертификации члена Ассоциации: отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.06.2025 г.

Дата составления выписки 17.06.2025 г.

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



П.В. Панова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Козлова

Анастасия Викторовна

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

и специальности

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
/ Ружовидина Г.В. /
Васильев В.М.
Лобачева Г.В.
Мод. 2102-КИБЛ 06

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

Предандудный 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

ВЕД. ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Страница 1



Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

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

ПОГОРЕЛОВА

Анастасия Викторовна

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

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

Результатом 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



Президентская ассистентка *Каминская*

Присоборенцева

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) НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе Международные стандарты оценки
УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ 772410195888 Документ о квалификации Регистрационный номер 001089/2020 Город Москва Дата выдачи 02.10.2020	в объеме 18 часов Российская Федерация Секретарь Ю. В. Усова Е. Р. Анастасья

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.

ИЗГОТОВЛЕНА МАШИНОЙ. НЕ ПИСАТЬ.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов

Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

11

августа

1994

г. Саратов

и

Козлова

Анастасия Викторовна

гражданка Российской Федерации

06

января

1994

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. Лесюта

И-РВ № 528528

Гуляев, МПФ, Москва, 2015. - 68.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R6942
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Погорелова Анастасия Викторовна.

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

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

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА

30 000 000 руб. 00 коп.

(Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

11 700 руб. 00 коп.

(Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,039% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ

СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» сентября 2024 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «07» сентября 2024 г.

по «06» сентября 2025 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4,

От имени Страховщика:

М.П. /А.С. Иванов/

Дата выдачи Страхового полиса: «07» августа 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

ГРАМОТА

награждается

Погорелова Анастасия Викторовна

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

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 250005-035-000043 от 28.03.2025 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор 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.energy-garant.ru. Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	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 Филиале «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
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • 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 отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (дважды) 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 2025 г.; - 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 2025 г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. 5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен был уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме. Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователем дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 24 апреля 2025 г. по 23 апреля 2026 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 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); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О И Блиновой.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - прерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГО АРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
 Заместитель директора
 Департамента страхования
 ответственности и сельскохозяйственных рисков
 ПАО «САК «ЭНЕРГО АРАНТ»
 О.А. Пуманова
 М.П.

На основании Доверенности от 02.03.2024 № 24-с от 26.11.2024 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА



Федеральное казначейство
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2025, поступившего на рассмотрение 09.04.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.04.2025 № КУВН-001/2025-86698070	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01-648/2012-206 29.01.2013 Управление Росреестра по Свердловской области
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Площадь:	293.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20892326.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401033:1111
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Горбачев Борис Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 19.08.2013



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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.04.2025 № КУВН-001/2025-86698070	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Погорелова Анастасия Викторовна



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



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86698070			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 02.02.2017 16:36:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.07.2017 11:20:42	
	номер государственной регистрации:	66:41:0401033:1313-66/001/2017-33	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2017 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН: 6686017662	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 19.07.2017, номер государственной регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32 Дополнительное соглашение от 13.12.2018 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 29.12.2018, номер государственной регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34 Дополнительное соглашение к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, выдан 23.12.2020	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00000000000000000000000000000000
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.01.2014 по 28.12.2025

полное наименование должности

инициал, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86698070			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удержании залога и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для удержания ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной, закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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 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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00000000000000000000000000000000
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.01.2014 по 28.12.2025

полное наименование должности

инициал, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.04.2025г. № КУВИИ-001/2025-86698070			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1513		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1:			

[illegible]

Диск 6

Помещение				Лист 0
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8	
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86698070				
Кадастровый номер: 66:41:0401035:1313		Номер этажа (этажей): 1		

Масштаб 1

[illegible]

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86698070			
Кадастровый номер: 65:41:0401033:1313		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Служба: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
Регистрация: КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Должность: +7 (812) 333-1313

ПОЛНОЕ ИМПЕДИРУЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86698070			
Кадастровый номер: 65:41:0401033:1313		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Служба: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
Регистрация: КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Должность: +7 (812) 333-1313

ПОЛНОЕ ИМПЕДИРУЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия





Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2025, поступившего на рассмотрение 09.04.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 13	
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66:41:0401033:016
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь:	1240 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19269029.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгового общественного назначения
Сведения о кадастровом накоплении:	данные отсутствуют
Сведения о досах, видных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экологической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ИМПЕДИРОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сгенерировано: 09.04.2025 14:24:00 (UTC+06:00)	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действительно: с 07.04.2024 по 28.10.2025	
Инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 13	
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, входящего в государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получитель выписки:	Погорелова Анастасия Викторовна

ПОЛНОЕ ИМПЕДИРОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сгенерировано: 09.04.2025 14:24:00 (UTC+06:00)	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действительно: с 07.04.2024 по 28.10.2025	
Инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого комбинированного паевого инвестиционного фонда "ТУДАН", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 28950/952200 66:41:0401033:16-66/199/2024-34 07.10.2024 13:52:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, праве без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.10.2024 13:52:37
	номер государственной регистрации:		66:41:0401033:16-66/199/2024-35
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.10.2024 по 01.10.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания АРТЕС", ИНН: 9703138954
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 05.11.2020 и представлены в Банк России, № 4196-СД, выдан 05.11.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 05.04.2021 и представлены в Банк России, № 4196-СД-1-СД, выдан 05.04.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСторона: ИООНЕСТ/ИООНЕСТ/ИООНЕСТ/ИООНЕСТ
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 07.10.2024 по 28.10.2025

ПОЛНОЕ ИЛИ ОБЩЕПРИНЯТОЕ ПОДПИСАНИЕ

ПОЛНОЕ ИЛИ ОБЩЕПРИНЯТОЕ ПОДПИСАНИЕ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 24.06.2021 и представлены в Банк России, № 4196-СД-2-СД, выдан 24.06.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 11.03.2022 и представлены в Банк России, № 4196-СД-3-СД, выдан 11.03.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 14.03.2022 и представлены в Банк России, № 4196-СД-4-СД, выдан 14.03.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 24.01.2023 и представлены в Банк России, № 4196-СД-5-СД, выдан 24.01.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 13.09.2023 и представлены в Банк России, № 4196-СД-6-СД, выдан 13.09.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 05.04.2021 и представлены в Банк России, № 4196-СД-7-СД, выдан 31.01.2024 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 20.05.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-8-СД, выдан 20.05.2024 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ТУДАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 16.07.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-9-СД, выдан 16.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСторона: ИООНЕСТ/ИООНЕСТ/ИООНЕСТ/ИООНЕСТ
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 07.10.2024 по 28.10.2025

ПОЛНОЕ ИЛИ ОБЩЕПРИНЯТОЕ ПОДПИСАНИЕ

ПОЛНОЕ ИЛИ ОБЩЕПРИНЯТОЕ ПОДПИСАНИЕ



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ГУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 13.09.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-10-СД, выдан 13.09.2024	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом "ГУЛАН" под управлением ООО "Управляющая компания АРТЕС", согласованы 13.09.2024 и представлены в Банк России, № 4196-СД-11-СД, выдан 13.09.2024	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об удерживаемом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документацией:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Привладелец (правообладатель):	1.2	Физическое лицо
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 47610952200 66:41:0401033:16-66/199/2023-29 12.01.2023 08:14:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Привладелец (правообладатель):	1.3	Физическое лицо
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.3.1	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ООО ИСКУССТВО И ПРОЦЕССЫ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Добавлено: 07.08.2024 в 18:14:00	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 33860952200 66:41:0401033:16-66/001/2019-25 06.06.2019 16:55:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Привладелец (правообладатель):	1.4	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесвест", ИНН: 6621081626
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 26140952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-19 12.12.2017 20:14:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:		17.07.2023 14:31:39	
номер государственной регистрации:		66:41:0401033:16-66/199/2023-30	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.07.2023 по 30.11.2027	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "БАНК УРАЛСИБ", ИНН: 6274062111	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке), № 2400-031/00719/1133, выдан 07.07.2023	
		Дополнительное соглашение к Договору №2400-031/00719/1133 залога недвижимого имущества (об ипотеке) от 07.07.2023, № 1, выдан 26.04.2024	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ООО ИСКУССТВО И ПРОЦЕССЫ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Добавлено: 07.08.2024 в 18:14:00	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок		Лист 7	
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
09.04.2025г. № КУИИ-001/2025-86709330			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
	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	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-авелатин", 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
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.6	данные отсутствуют
4	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



		Земельный участок		Лист 8
		вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2		Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
09.04.2025г. № КУИИ-001/2025-96709330				
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 47390/952200 66:41:0401033:16-66:001/2017-15 12.12.2017 20:14:59	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.7	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1	Провообраздатель (правообладатели):	1.8	Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН: 6671390416	
	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	1.8.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 80270/952200 66:41:0401033:16-66:001/2017-14 12.12.2017 20:14:59	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.8	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1	Провообраздатель (правообладатели):	1.9	Физическое лицо	
	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 269080/952200 66:41:0401033:16-66:001/2017-13 12.12.2017 20:14:59	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.9	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1	Провообраздатель (правообладатели):	1.10	Физическое лицо	
	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	1.10.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 13160/952200 66:41:0401033:16-66:001/2017-11 17.12.2017 20:14:59	



[illegible][illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 13	
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330							
Кадастровый номер:				66:41:0401033:16			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	79°41'1"	47.3	данные отсутствуют	66:41:0000000:181348(2)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	167°13'5"	24.01	данные отсутствуют	66:41:0000000:190644(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	253°58'9"	36.46	данные отсутствуют	66:41:0401033:1725	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	259°48'5"	10.85	данные отсутствуют	66:41:0401033:1725	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	347°10'6"	27.62	данные отсутствуют	66:41:0401033:18	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, кв. 127



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86709330					
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16			
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК - 66, зона 1					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	390111.65	1533212.86	-	0.1	
2	390084.72	1533218.99	-	0.1	
3	390086.64	1533229.67	-	0.1	
4	390096.7	1533264.71	-	0.1	
5	390120.12	1533259.4	-	0.1	
1	390111.65	1533212.86	-	0.1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Судьями: ЮРИДИЧЕСКОГО ДЕПАРТАМЕНТА ВЫСШЕГО ФЕДЕРАЛЬНОГО СУДА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 07.04.2025 в 14:14:30	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу
полномочия государственного органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2025, поступившего на рассмотрение 09.04.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86711767			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	
Номер кадастрового квартала:		66:41:0401033	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.03.2003	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 66:01:01 0000 822; 66:41:0401033:018	
Местоположение:		обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б	
Площадь:		1008 +/- 11	
Кадастровая стоимость, руб.:		15787054.08	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экологической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, исторической зоны:		данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Судьями: ЮРИДИЧЕСКОГО ДЕПАРТАМЕНТА ВЫСШЕГО ФЕДЕРАЛЬНОГО СУДА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 07.04.2025 в 14:14:30	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

 **МІНІСТЕРСТВО ВНЕШНИХ ДЕЛ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**
Служба консульских дел
Учреждение консульского типа
Адрес: 100000, г. Астана, ул. Токтогула, 10
Телефон: +7 7172 22 22 22

THE JOURNAL OF DOCUMENTATION

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
МНЕЙ ПРОМОТРОМ ДОДОНСЬКО

Сайт: www.mchs.gov.ru
 Адрес: 603000, Нижегородская область, г. Нижний Новгород
 Нижегородская область, г. Нижний Новгород
 Телефон: +7 (831) 264-10-10

INDIVIDUAL FORMS

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

[illegible]

POLYMER LETTERS EDITION

DOCUMENT POLITICAL
 INTERPERSONAL RELATIONSHIP

Выпуск: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
УПРАВЛЕНИЯ

MINERAL FORMATION

[illegible]

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86711767			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400	Основное обозначение:		
полное наименование должности  документ подписан электронной подписью Сертификат 000788531/Евросоюз/07/14/279849810 Выдано ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025 инициал, фамилия			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок								
вид объекта недвижимости								
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86711767								
Кадастровый номер:					66:41:0401033:18			
Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	Номер точки		Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
	начала	конца	угол	продолжение, м	местности	смежных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	79°40.2'	32.79	данные отсутствуют	66:41.0000000:181348(2)	данные отсутствуют	
2	1.1.2	1.1.3	167°10.6'	27.62	данные отсутствуют	66:41:0401033:16	адрес отсутствует; elenav2019@mail.ru, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карта Маркса, д. 25, кв. 2; Россия, Свердловская область, г. Нижний Тисул, ул. Долгая, д. 5; Россия, г. Москва, ул. Чоповкина, д. 11; Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, кв. 127; Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, д. 53, оф. 3; Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 12, корпус А, офис 1117; padomova.ksepiu2016@yandex.ru, Россия, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, пр-т Успенский, д. 48Б, кв. 41; Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бакова, д. 138, кв. 21	
3	1.1.3	1.1.4	167°35.0'	1.12	данные отсутствуют	66:41:0401033:1725		данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	254°42.2'	33.55	данные отсутствуют	66:41:0401033:1725		данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	345°4.1'	0.31	данные отсутствуют	66:41:0401033:1725		данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	345°53.0'	10.46	данные отсутствуют	66:41:0401033:21		данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	349°57.3'	20.87	данные отсутствуют	66:41:0401033:21		данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.2	79°40.2'	32.79	данные отсутствуют	66:41.0000000:181348(2)		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ИЛИ ОБРЕЗАННОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственной регистрации Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датирование: с 07.01.2014 по 30.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
09.04.2025г. № КУВН-001/2025-86711767				
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	390105.77	1533180.6	Временный межевой знак	0.1
2	390085.22	1533184.24	Временный межевой знак	0.1
3	390075.08	1533186.79	Временный межевой знак	0.1
4	390074.78	1533186.87	Временный межевой знак	0.1
5	390083.63	1533219.23	Временный межевой знак	0.1
6	390084.72	1533218.99	-	0.1
7	390111.65	1533212.86	-	0.1
1	390105.77	1533180.6	Временный межевой знак	0.1

ПОЛНОЕ ИЛИ ОБРЕЗАННОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственной регистрации Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датирование: с 07.01.2014 по 30.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



ДОГОВОР АРЕНДЫ
земельного участка

г. Екатеринбург

« 16 » _____ 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 Архисерейской» 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 Вадимовна, 25 октября 1969 года рождения, паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД города Екатеринбурга 05 января 2001 года, зарегистрированная по адресу: город Екатеринбург, улица Карла Маркса, дом 60, квартира 39;

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

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

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

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

11. Плисер 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



1.1.2. Адрес местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радничева, объект строительства торгово-общественного здания со встроенной трансформаторной подстанцией и границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилегаемого к зданию, 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. Радничева, 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 Жданой 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 Пилинера 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 (несрочное) 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;

4.3.6. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и 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.

4.3.7. 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.

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

4.3.9. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены 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 выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору;

5.2.6. В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, Арендатор в течение десяти дней с момента государственной регистрации сделки или передачи прав обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на Участок (или его часть), в связи с переходом этих прав к другому лицу;

5.2.7. В течение 7 (семи) дней с момента подписания Арендодателем настоящего Договора принять в аренду Участок по акту приема-передачи;

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца, в том числе в случае освобождения 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 Участка до момента прекращения действия Договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы;

5.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории;

5.2.10. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

5.2.11. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора.

5.2.12. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без такого разрешения (решения).

5.2.13. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании;

5.2.14. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

5.2.15. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пеня перечисляется на расчетный счет, указанный в пункте 3.3. настоящего Договора.

Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и государственной регистрации договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего исполнения 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.

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.

ВНИМАНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1 Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.5. настоящего Договора.

8.2 Арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжение в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях:

8.2.1. Неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по настоящему Договору в течение двух месяцев подряд.

8.2.2. При использовании Арендатором Участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

8.2.3. При использовании Арендатором Участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.4. Совершения Арендатором умышленного земельного правонарушения, выразившегося в загрязнении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей 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, принадлежащие Арендатору на праве хозяйственного ведения, по истечении срока действия Договора при отсутствии возражения сторон, если сторонами не достигнуто соглашение о заключении на новый срок и Арендатор продолжает пользоваться земельным участком, Договор считается продленным на неопределенный срок.

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

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

8.6 При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю 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 с действующим законодательством Российской Федерации. При недостижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Расходы по государственной регистрации Договора, изменений (дополнений) к нему, а также по прекращению (расторжению) Договора по инициативе Арендатора возлагаются на него.

10.2 Настоящий Договор составлен в четырнадцати экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Акт приема-передачи (Приложение № 1);
2. Расчет арендной платы (Приложение № 2);
3. Единый паспорт земельного участка (Приложение № 3).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области
ИНН 44/01 6658091960/667001001

М.П.

(Е.П. Афанасьева)

Адрес: 630219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

Арендаторы:

ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 44/01 6669671060128
ИНН 44/01 6671204010/667101001

М.П.

(С.П. Воробьев)

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

ООО «Бизнесинвест»
ОГРН 104700634469
ИНН 702129144/667101001


М.П. _____ (Э.А. Черепанова)

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

ООО «Бизнесинвест»
ОГРН 111662308413
ИНН 66016623081626/662301001


М.П. _____ (Е.Ю. Устюжанинов)

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

ИИ Нагорнов Алексей Николаевич
ОГРН 114668603100097
ИНН 660601461554


М.П. _____ (А.Н. Нагорнов)

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

Сафронов Михаил Анатольевич
26 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. Сафронов)

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

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

 (Н.Я. Жданов)

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

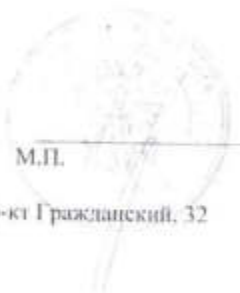
ООО «Рест-Центр»
ОГРН 1126671004888
ИНН 1111 6671390416/667101001

 (В.А. Гущин)

М.П.

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

ООО «ХОРС»
ОГРН 1033107025588
ИНН 1111 3123097887/312301001

 (А.В. Чернышев)

М.П.

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

ООО «Оптима»
ОГРН 1086671003330
ИНН 1111 6671254396/667101001

 (А.Ю. Ронкина)

М.П.

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

Полковник Юрий Иванович 1949 года рождения,
паспорт № 768181, выдан Октябрьским РУВД
г. Екатеринбург 27 марта 2002 года

 (С.Ю. Плинер)

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

Приложение № 1
к договору аренды земельного
участка

от «14» 01 2015 г. № 1

АКТ
приема-передачи в аренду земельного участка

г. Екатеринбург

«14» 01 2015 г.

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка
выдавшего 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 66:011 6658091960/665801001

М.П.

(Е.П. Афанасьева)

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

Арендаторы:

ООО «Проект-консалтинг»
ОГРН 1069671060128
ИНН 66:011 6671204010/667101001

М.П.

(С.П. Воробьев)

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

ООО «Офисный центр «Парус»
ОГРН 1047200634469
ИНН 66:011 7202129144/667101001

М.П.

(Э.А. Черепанова)

11
Адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 5, 205

ООО «Бизнесинвест»
ОГРН 1116623008413
ИНН КИП 6623081626/662301001

А

М.П.

(Е.Ю. Устюжанинов)

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

ИП Нагорнов Алексей Николаевич
ОГРНИП 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.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

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

(П.Я. Жданов)

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

ООО «Рест-Центр»

ОГРН 1126671004888

ОИН 1111 6671390416/667101001



(В.А. Гущин)

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

ООО «НОРС»

ОГРН 1033107025588

ОИН 1111 3123097887/312301001



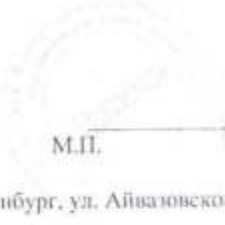
(А.В. Чернышев)

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

ООО «Оптимал»

ОГРН 1086671003330

ОИН 1111 6671254396/667101001



(А.Ю. Ромкина)

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

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

(С.Ю. Пашнер)

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

Пылот 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
Итого:	3 757,97

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: ООО "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
Понижающий коэффициент(ПК): 1
Платит нет
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
$$(27932108,12 * 0,02700832 * 1,5 * 1 * 1) / 100 * 261 / 365 = 8091,71$$

Итого: 8 091,71 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	496,04
Май	961,08
Июнь	930,08
Июль	961,08
Август	961,08
Сентябрь	930,08
Октябрь	961,08
Ноябрь	930,08
Декабрь	961,11
Итого:	8 091,71

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20 ____ г.

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
Итого 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.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	5 159,31
Май	9 996,16
Июнь	9 673,70
Июль	9 996,16
Август	9 996,16
Сентябрь	9 673,70
Октябрь	9 996,16
Ноябрь	9 673,70
Декабрь	9 996,12
Итого:	84 161,17

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: ООО "Оптим"
ИНН: 6671254396 ОГРН: 1086671003330
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
пос. 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
Высот 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.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	995,31
Май	1 928,42
Июнь	1 866,21
Июль	1 928,42
Август	1 928,42
Сентябрь	1 866,21
Октябрь	1 928,42
Ноябрь	1 866,21
Декабрь	1 928,41
Итого:	16 236,03

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: ООО "Проект-консалтинг"
ИНН: 6671204010 ОГРН: 1069671060128
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
по ул. Радищева.
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
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
Итого:	131 829,20

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: Сафронов Михаил Анатольевич, 06 декабря 1969 г.р., паспорт № 65 00 753599 выдан Октябрьским РОВД 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) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$$(((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1) / 100) * 261) / 365) = 3757,97$$

Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	230,37
Май	446,35
Июнь	431,95
Июль	446,35
Август	446,35
Сентябрь	431,95
Октябрь	446,35
Ноябрь	431,95
Декабрь	446,35
Итого:	3 757,97

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: 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) Стан: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$$(((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 3757,97$$

Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	230,37
Май	446,35
Июнь	431,95
Июль	446,35
Август	446,35
Сентябрь	431,95
Октябрь	446,35
Ноябрь	431,95
Декабрь	446,35
Итого:	3 757,97

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20 ____ г.

Наименование Арендатора: ООО "Офисный центр "Парус"
ИНН: 7202129144 ОГРН: 1047200634469
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
по ул. Радищева.
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Понижающий коэффициент(ПК): 1
Выгод 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:
$$((27932108,12 * 0,03028362 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 9072,99$$

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
Итого:	9 073,00

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20 ____ г.

Наименование Арендатора: Плинер Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 г.р., паспорт
№ 65 02 768181 выдан Октябрьским РОВД 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

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Наgot 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:

$((27932108,12 * 0,01359715 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 4073,71$

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
Итого:	4 073,72

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

1

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) Стап: 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
Итого:	8 961,56

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:
$$(((27932108,12 * 0,08644935 * 1,5 * 1) / 100) * 261) / 365 = 25900,27$$

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
Итого:	25 900,27

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

634.1

doi:10.1016/j.sbsbs.2014.05.001

1	Дата 2015г. № 60/301/18. 27.05.2015	2	Лист № 1	3	Всего листов 2
2	Свидетельский номер: 60-41/040/033-1325				
3	Почтовый адрес (почтовый ящик): 60 41 040 1033				
4	Почтовый адрес заявителя	5	Дата вписки номера в государственной администрации 25.11.2014		
6	Кадастровый номер объектов капитального строительства				
7	Место (наименование муниципального образования) Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рабочая				
8	Наименование земель: Земли населенных пунктов				
9	Назначение использования: для благоустройства территории земли населенных пунктов с устройством трансформаторной подстанции				
10	Площадь, 1124 кв.м 32 кв.м				
11	Цена участка/стоимость 77932708,17 руб.				
12	Сведения о правах:				
13	Собственность				
14	Сведения о правообладателях				
15	Информационные сведения:				
16	Кадастровые номера участков, обрабатываемых с земельным участком				
17	Кадастровый номер преобразованного участка				
18	Кадастровые номера участков, используемых совместно или совместно с кадастровым участком				
19	Кадастровые номера участков, обрабатываемых из земельного участка				
20	Сведения о кадастровом (техническом) кадастре недвижимости (улицы, здания и земельные участки). Сведения об объекте недвижимости имеют статус				
21	недвижимости. Дата истечения срока действия зарегистрированного кадастра - 26.11.2019				
22	Сведения о кадастровых документах. Присвоения Единицы Адресации 8-44-10-90, 3403 "Белые горы", 13.11.2014				

[!\[\]\(e78f798d4ea5c530c9db49e7d26e6b95_img.jpg\) Home](#)
[!\[\]\(034433b90593e82e5460e34e3ed48e9b_img.jpg\) About](#)
[!\[\]\(5f24500834b50a8307ffe63e419281a9_img.jpg\) Contact](#)

Still,

References



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

20 апреля 2015г. № 40/201/15-274522

1. Кадастровый номер	06:41:0401011:1725	2. Лист №	2	3. Всего листов	2
4. План (чертеж, схема) земельного участка					



5. Матрица

Инженерная документация

М.П.

В.С. Ефимов

ДОГОВОР АРЕНДЫ
 11 АВГ 2015
 46-66/001-66/000-ЕСС-17015-2015

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
 Специальность: М.Н. Мискин



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

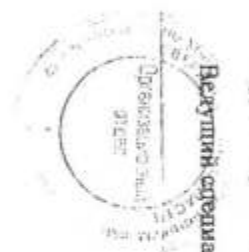
БИК 044525823

 (Ю.А. Зверев)



Пр. что, 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	

Проект, пронумеровано и скреплено печатью



НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г.Екатеринбург, Ленинский район
Адрес з/у: ул. Радищева (ул. Радищева, 25)
Адрес арендатора: ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5,
г. Москва, 105062
Лицевой счет: 68568

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2024 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356, Приказа МУГИСО от 20.12.2023 № 7605

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 68:41:0401033:1725
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 Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073026912

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель:  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72

Вход. № 202402291
29.02.2024

Страница 1 из 1





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 signature**Handwritten signature*

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

город Екатеринбург

18 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)

Handwritten signature of Yuriy A. Zverev.

(Ю.А. Зверев)



Вход. № 19X202407012
01.07.2024

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



Получатель № 1
к договору аренды земли
№ 4 11 12 от 27.05.2008 г.
Договор от

Лицевой счет: 114103

9. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 62-ПП Приказа МУИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУИСО от 29.12.2020 № 4403, Приказа МУИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУИСО от 29.12.2022 № 6368, Приказа МУИСО от 20.12.2023 № 7905

2. Исходные данные для расчета

Кадастровый номер земельного участка:	68:41:0401033 0035
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.	16 496 99
Коэффициент увеличения на 2023 г.:	1,0550
Коэффициент увеличения на 2024 г.:	1,0450

Площадь земельного участка, м2	Предельное использование	Ставка арендной платы	Примечания
Б.43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	8,600	

3. Расчет дорожной платы

Месяц	Начислено	Уплатено на 01.01.2024	Формула расчета
Январь 2024 г.	894,42	10.03.2024	$10166,99^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}11388=894,42$
Февраль 2024 г.	836,71	10.03.2024	$10406,89^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}20398=836,71$
Март 2024 г.	894,42	10.03.2024	$10436,90^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}11388=894,42$
Апрель 2024 г.	865,57	10.04.2024	$10405,89^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}30308=865,57$
Май 2024 г.	894,42	10.05.2024	$10485,99^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}11388=894,42$
Июнь 2024 г.	865,57	10.06.2024	$10486,98^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}20398=865,57$
Июль 2024 г.	894,42	10.07.2024	$10196,89^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}11388=894,42$
Август 2024 г.	894,42	10.08.2024	$10466,99^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}11388=894,42$
Сентябрь 2024 г.	865,57	10.09.2024	$10463,99^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}30308=865,57$
Октябрь 2024 г.	894,42	10.10.2024	$10463,99^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}11388=894,42$
Ноябрь 2024 г.	865,57	10.11.2024	$10486,98^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}30308=865,57$
Декабрь 2024 г.	894,42	10.12.2024	$10486,98^{\circ}0,068^{\circ}1,0550^{\circ}1,0450^{\circ}8,43^{\circ}11388=894,42$
ИТОГО	10 559,83		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 10559,00 руб/

(Циклът трябва да продължи, докато достигнат основата, редица 93 колони)

4. Арбитражная инстанция не учитывается Арбитражным платным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 000 120 на счет банка № 40102810645370300004 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбург), назначенный счет получателя 031006430000000018200. Банк-получатель: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 061577551, ИНН 6601004661, КПП 667101001, код ОКПО 65701000, УИН 031792931802000003703099210.

5. /Значный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды/

Ten 304-34-72

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области
02.03.2024
Пл. № 4010

Для
расчета

Г.В. Денисов

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

ИПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109909
г. Екатеринбург, Ленинский район

Приложение № 1
к договору аренды
№ 4-112 от 27.08.2022 г.
Договор от

Адрес: южная сторона ул. Радищева, на участке от ул.ды Хохрякова до
Сапож. В. Ванагги

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

Почтовый счет: 114103

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 22-ПТ, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4103, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4408, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 26.12.2022 № 6355

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 55:41:0401033.0035
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 486,90
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550

Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
8,43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	5,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Наименование	Платить руб.	Формула расчета
Январь 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31 \times 0,005 = 858,25$
Февраль 2023 г.	775,19	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 28 \times 0,005 = 775,19$
Март 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31 \times 0,005 = 858,25$
Апрель 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30 \times 0,005 = 830,56$
Май 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31 \times 0,005 = 858,25$
Июнь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30 \times 0,005 = 830,56$
Июль 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31 \times 0,005 = 858,25$
Август 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31 \times 0,005 = 858,25$
Сентябрь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30 \times 0,005 = 830,56$
Октябрь 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31 \times 0,005 = 858,25$
Ноябрь 2023 г.	830,56	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 30 \times 0,005 = 830,56$
Декабрь 2023 г.	858,25	10.03.2024	$16486,90 \times 0,009 \times 1,0550 \times 8,43 \times 31 \times 0,005 = 858,25$
ИТОГО:	10 105,18		

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

(Двадцать тысяч сто пятнадцать рублей 18 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901111.06.012.04.0000.120 на счет банка № 40102810845370300054 УфК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016290, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТУФК 016577551, ИНН 6661004651, КПП 667101031, код ОКНМО 65701000, УИН 0317929318000000073069118

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель:  Е.Я. Кукова

Тел.: 304-34-72



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

Присоединение № 1;
к дачному участку земли
№ 4-11-2 от 27.06.2008 г.
Договор от _____

Лицевой счет 114103

НПФ "Профессиональный" (АО);
ИНН: 7701039008
г. Екатеринбург, Ленинский район

Приложение № 1
«до документа аренды»
№ 4-11/2 от 27.06.2020 г.
Доп. согл. от _____

Адрес з/у: левая сторона ул. Радикова, на участке от улицы Хокрякова до
Самола Вандетки

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,
кв. пер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 127043

Лицевой счет: 114103

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.12.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4185, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4253, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4458

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 умножения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, кв. м	Предназначение использования	Ставка арендной платы	Примечания
8,43	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг и сооперативности с водоснабжением в виде разрешенного использования с кадастровыми 4.5 - 4.6.2, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	7,000	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить в срок	Формула расчета
Январь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 927,01$
Февраль 2021 г.	837,30	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 837,30$
Март 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 927,01$
Апрель 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 897,11$
Май 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 927,01$
Июнь 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 897,11$
Июль 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 927,01$
Август 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 927,01$
Сентябрь 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 897,11$
Октябрь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 927,01$
Ноябрь 2021 г.	897,11	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 897,11$
Декабрь 2021 г.	927,01	10.03.2024	$17836,57 \times 0,07 \times 1,0370 \times 8,43 \times 1,065 = 927,01$
ИТОГО	10 914,81		

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

(Данную сумму арендатор обязуется уплатить в срок до 10.03.2024)

4. Арендная плата за землю начисляется Арендатором платящим поручением по коду 901 и 11 05 012 04 0005 120 на счет банка № 40102810545370000054 УИК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000015200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УИК по Свердловской области г. Екатеринбург, ИИК ГОФК 016577561, ИНН 8661004681, КПП 667101001, код ОКТМО 66/01000, УИН 0317929318000000073068116

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



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

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 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 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. Заварыкина)

Арендатор:

Негосударственный пенсионный Фонд
«Профессиональный» (Акционерное общество)

(Ю.А. Зверев)



НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г. Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

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

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1
к договору аренды земли
№ 4-Б/09 от 10.09.2004 г.
Доп. согл. от 05.07.2014

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: 66:41:0401033:0021
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 931,00
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

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 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 31/365 = 4954.09$
Февраль 2021 г.	4 474,66	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 28/365 = 4474.66$
Март 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 31/365 = 4954.09$
Апрель 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 30/365 = 4794.28$
Май 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 31/365 = 4954.09$
Июнь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 30/365 = 4794.28$
Июль 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 31/365 = 4954.09$
Август 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 31/365 = 4954.09$
Сентябрь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 30/365 = 4794.28$
Октябрь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 31/365 = 4954.09$
Ноябрь 2021 г.	4 794,28	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 30/365 = 4794.28$
Декабрь 2021 г.	4 954,09	10.03.2024	$15931.00 \times 0.07 \times 1.0370 \times 50.44 \times 31/365 = 4954.09$
ИТОГО	58 330,41		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 58330,41 руб.

(Пятьдесят восемь тысяч триста тридцать рублей 41 копейка)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073064018

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукоба

Тел.: 304-34-72



НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г.Екатеринбург, Ленинский район

Адрес з/у: ул. Радищева 27

Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,
вк. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1
к договору аренды земли
№ 4-689 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.

(Шестидесят тысяч шестьсот шестьдесят три рубля 60 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТОФК 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,
вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложения № 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: 66:41:0401033:0021
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 378,49
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1.0550

Площадь земельного участка, 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	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 31/365 = 4795.78$
Февраль 2023 г.	4 331,67	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 28/365 = 4331.67$
Март 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 31/365 = 4795.78$
Апрель 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 30/365 = 4641.08$
Май 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 31/365 = 4795.78$
Июнь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 30/365 = 4641.08$
Июль 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 31/365 = 4795.78$
Август 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 31/365 = 4795.78$
Сентябрь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 30/365 = 4641.08$
Октябрь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 31/365 = 4795.78$
Ноябрь 2023 г.	4 641,08	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 30/365 = 4641.08$
Декабрь 2023 г.	4 795,78	10.03.2024	$15378.49 \times 0.069 \times 1.0550 \times 50.44 \times 31/365 = 4795.78$
ИТОГО	56 466,45		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 56466,45 руб.

(Пятьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть рублей 45 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200, Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073064419

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  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,
ин. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045

Лицевой счет: 114101

Приложение № 1
к договору аренды земли
№ 4-509 от 10.09.2024 г.
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: 66:41:0401033:0021
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, 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 2024 г.	4 997,90	10.03.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 31/366 = 4997,90$
Февраль 2024 г.	4 675,45	10.03.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 29/366 = 4675,45$
Март 2024 г.	4 997,90	10.03.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 31/366 = 4997,90$
Апрель 2024 г.	4 836,67	10.04.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 30/366 = 4836,67$
Май 2024 г.	4 997,90	10.05.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 31/366 = 4997,90$
Июнь 2024 г.	4 836,67	10.06.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 30/366 = 4836,67$
Июль 2024 г.	4 997,90	10.07.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 31/366 = 4997,90$
Август 2024 г.	4 997,90	10.08.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 31/366 = 4997,90$
Сентябрь 2024 г.	4 836,67	10.09.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 30/366 = 4836,67$
Октябрь 2024 г.	4 997,90	10.10.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 31/366 = 4997,90$
Ноябрь 2024 г.	4 836,67	10.11.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 30/366 = 4836,67$
Декабрь 2024 г.	4 997,90	10.12.2024	$15378,49 \times 0,069 \times 1,0550 \times 1,0450 \times 50,44 \times 31/366 = 4997,90$
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 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 03179293180000000073064511

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

Б.В. Кукоба



г.В.Денисов



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на 5 листах
Старший инспектор Г.А. Галимова Г.А.



94 :

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
2	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, б/н, выдан 28.06.2024	
	дата государственной регистрации:	03.07.2024 15:17:52	
	номер государственной регистрации:	66:41:0401033:21-66/199/2024-6	
	предмет сделки:	Земельный участок, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радничева, 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 ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.03.2005 по 18.12.2018	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: nbf6576b7481c5162a573b3b3910-225 Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024		

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:	Физлицев Руслан Никитович, 14.06.1983, Российская Федерация паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 05 №391165, выдан 29.12.2004, Кировское РУВД города Екатеринбург
	Макаев 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 Новоральске Свердловская область
	Ватанов Роман Тригорович, 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
	Поддубицкий 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, ОТДЕЛ ПО ВОПРОСАМ МИГРАЦИИ ОТДЕЛА ПОЛИЦИИ 5 УМВД РОССИИ ПО ГОРОДУ ЕКАТЕРИНБУРГУ ГУ МВД РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	оба Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Савко и Ванцетти, д. 105, к 1, кв 25
	Савансев 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 Владимирович, 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
	bothss@mail.ru, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Савко и Ванцетти, д. 99, кв. 7,8

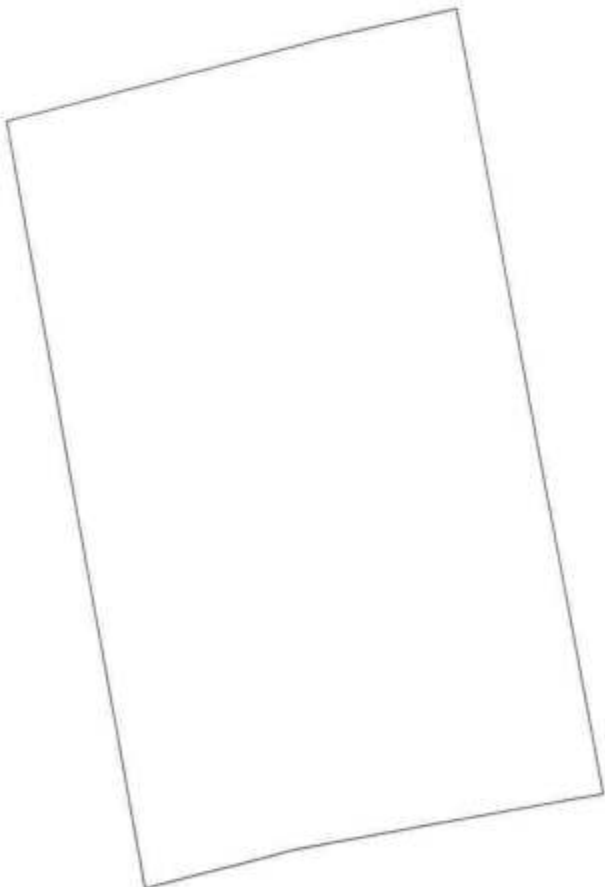
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЛЮДИНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 60b097a070c0c9b2d03756a5c5c3a210 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



www.soex.ru

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 5	
03.07.2024г.		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 7	
66:41:0401033:21			
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 01.03.2024, mutants, data: 66/199/2024-5	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 10.09.2004 № 4-609, выдан 28.06.2024	
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 акцидной или электронной акцидной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию ипотеки:			
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении 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 поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении 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	
Сиренко Евгений Иванович		Инициалы, фамилия	
Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии			
Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Описание местоположения земельного участка

План (чертеж, схема) земельного участка

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СИНТЕЗОВАНЫ, ФАМИЛИИ

Средний рейтинг: 908656673401СРЕДНИЙ РАЙОННЫЙ
ВЫБОРОК: ФУТБАЛ ИЛИ СПОРТИВНАЯ ГОДА ДАВАЕТ ВЕЩАЮЩИЙ
ПРИ СЛУШАНИИ КАЧАЕСТВО И КОМПОЗИЦИОННОСТЬ
Заключительная: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Дополнительное соглашение
к договору аренды земельного участка от 30.04.1999 № 4-210

город Екатеринбург

03 ИЮЛ 2024
«__» _____ 20__ г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111, на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице исполняющего обязанности директора департамента земельных отношений Министерства Заварыкиной Ольги Витальевны, действующей на основании приказов Министерства от 21.06.2019 № 1555 и от 30.01.2024 № 31-к «Об исполнении обязанностей временно отсутствующего работника», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325, место нахождения: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, 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. Просвирин, д. 4,
вк. тер. г. Муниципальный округ Красносельский,
г. Москва, 107045
Лицевой счет: 114102

Приложения № 1
к договору аренды земли
№ 4-2/10 от 30.04.1999 г.
Рег. номер Горкомзема
№ 1864-н от 09.05.1999 г.
Доп. согл. от 05.07.2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033-0003
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 678,17
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1,0370

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15,89	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.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 31/365 = 1613,31$
Февраль 2021 г.	1 457,18	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 28/365 = 1457,18$
Март 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 31/365 = 1613,31$
Апрель 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 30/365 = 1561,26$
Май 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 31/365 = 1613,31$
Июнь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 30/365 = 1561,26$
Июль 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 31/365 = 1613,31$
Август 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 31/365 = 1613,31$
Сентябрь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 30/365 = 1561,26$
Октябрь 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 31/365 = 1613,31$
Ноябрь 2021 г.	1 561,26	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 30/365 = 1561,26$
Декабрь 2021 г.	1 613,31	10.03.2024	$16678,17 \times 0,07 \times 1,0370 \times 15,89 \times 31/365 = 1613,31$
ИТОГО	18 995,39		

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 № 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 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
№ 1864 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 № 4606

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	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 31/365 = 1677.84$
Февраль 2022 г.	1 515,47	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 28/365 = 1515.47$
Март 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 31/365 = 1677.84$
Апрель 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 30/365 = 1623.72$
Май 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 31/365 = 1677.84$
Июнь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 30/365 = 1623.72$
Июль 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 31/365 = 1677.84$
Август 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 31/365 = 1677.84$
Сентябрь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 30/365 = 1623.72$
Октябрь 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 31/365 = 1677.84$
Ноябрь 2022 г.	1 623,72	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 30/365 = 1623.72$
Декабрь 2022 г.	1 677,84	10.03.2024	$16678.17 \times 0.07 \times 1.0370 \times 1.0400 \times 15.69 \times 31/365 = 1677.84$
ИТОГО	19 755,23		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 19755,23 руб.

(Девятнадцать тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 23 копейки)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным 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 03100643000000018200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000073070114

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Е.В. Кукуба

Тел.: 304-34-72



НПО "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г. Екатеринбург, Ленинский район
Адрес з/у: ул. Радищева 29-а
Адрес арендатора: пер. Просвирин, д. 4,
ян. 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-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 № 62-ПП, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406, Приказа МУГИСО от 21.11.2022 № 5500, Приказа МУГИСО от 19.12.2022 № 6113, Приказа МУГИСО от 29.12.2022 № 6356

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:0003
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 16 077,32
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550

Площадь земельного участка, 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 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 31/365 = 1559,58$
Февраль 2023 г.	1 408,65	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 28/365 = 1408,65$
Март 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 31/365 = 1559,58$
Апрель 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 30/365 = 1509,27$
Май 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 31/365 = 1559,58$
Июнь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 30/365 = 1509,27$
Июль 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 31/365 = 1559,58$
Август 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 31/365 = 1559,58$
Сентябрь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 30/365 = 1509,27$
Октябрь 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 31/365 = 1559,58$
Ноябрь 2023 г.	1 509,27	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 30/365 = 1509,27$
Декабрь 2023 г.	1 559,58	10.03.2024	$16077,32 \times 0,069 \times 1,0550 \times 15,69 \times 31/365 = 1559,58$
ИТОГО	18 362,79		

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 Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004561, 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. 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
№ 1864-н от 09.06.1999
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	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 31 / 366 = 1625.31$
Февраль 2024 г.	1 520,45	10.03.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 29 / 366 = 1520.45$
Март 2024 г.	1 625,31	10.03.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 31 / 366 = 1625.31$
Апрель 2024 г.	1 572,88	10.04.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 30 / 366 = 1572.88$
Май 2024 г.	1 625,31	10.05.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 31 / 366 = 1625.31$
Июнь 2024 г.	1 572,88	10.06.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 30 / 366 = 1572.88$
Июль 2024 г.	1 625,31	10.07.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 31 / 366 = 1625.31$
Август 2024 г.	1 625,31	10.08.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 31 / 366 = 1625.31$
Сентябрь 2024 г.	1 572,88	10.09.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 30 / 366 = 1572.88$
Октябрь 2024 г.	1 625,31	10.10.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 31 / 366 = 1625.31$
Ноябрь 2024 г.	1 572,88	10.11.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 30 / 366 = 1572.88$
Декабрь 2024 г.	1 625,31	10.12.2024	$16077.32 \times 0.069 \times 1.0550 \times 1.0450 \times 15.69 \times 31 / 366 = 1625.31$
ИТОГО	19 189,14		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 19189,14 руб.

(Девятнадцать тысяч сто восемьдесят девять рублей 14 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТО-ФК 016577551, 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





Число, пронумеровано и скреплено печатью
на 6 листах
дир. инспектор Г.А. Галимова Г.А.





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области

полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.07.2024г.			
Кадастровый номер: 66-41-0401033:3			
Номер кадастрового квартала: 66-41-0401033			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.06.1999			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 66-41-0401033:003			
Местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 29-а			
Площадь, м2: 508 +/- 8			
Кадастровая стоимость, руб: 8167278.56			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 66-41-0401033:1111			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: строительство комплекса зданий торгово-общественного назначения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Свердловская область			

Раздел 1 Лист 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0000004701СВ000000374АС003633108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		действителен с 27.06.2023 по 15.09.2024	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок

виду объекта исследования

БЕЛОДОНЦОВ ВЛАДИСЛАВ, У

Классификационный номер:

66:41:0401033:3

ПОЛИОН ИЛИ ЧОБАННИК ПОЛЖКОСТИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
Сертификат: 00000587401CB4D2B1576ACBC3442510

Издатель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПОСЛУШАТЕЛЬНОСТИ
ПЕРСПЕКТИВЫ КАЧЕСТВА И РАБОТОСПОСОБНОСТИ
Добавлено: 27.06.2023 09:19:09:2024

www.socex.ru

Земельный участок
вид 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 управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:

данные отсутствуют

Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию залога, об ипотеке:

данные отсутствуют

Закладные в судебном порядке права требования:

данные отсутствуют

Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:

данные отсутствуют

Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица

данные отсутствуют

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

данные отсутствуют

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

данные отсутствуют

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

отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия
		

Сиренчук Александр Владимирович
Высшее федеральное государственное
университетское образование
Регистрация, кадастра и картографии
Должность: 4.21.06.2023, № 19.09.2024

Лист 5			
Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего листов выписки: 6
04.07.2024г.			
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	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Стороной государственной кадастровой службы Выходит Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Датирование: 27.06.2023 по 19.09.2024		



242

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:	630014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радничева, 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 измерения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменился за счет перепланировки"	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области	

Инженер II категории Екатеринбургского отдела		Т. А. Христофорова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



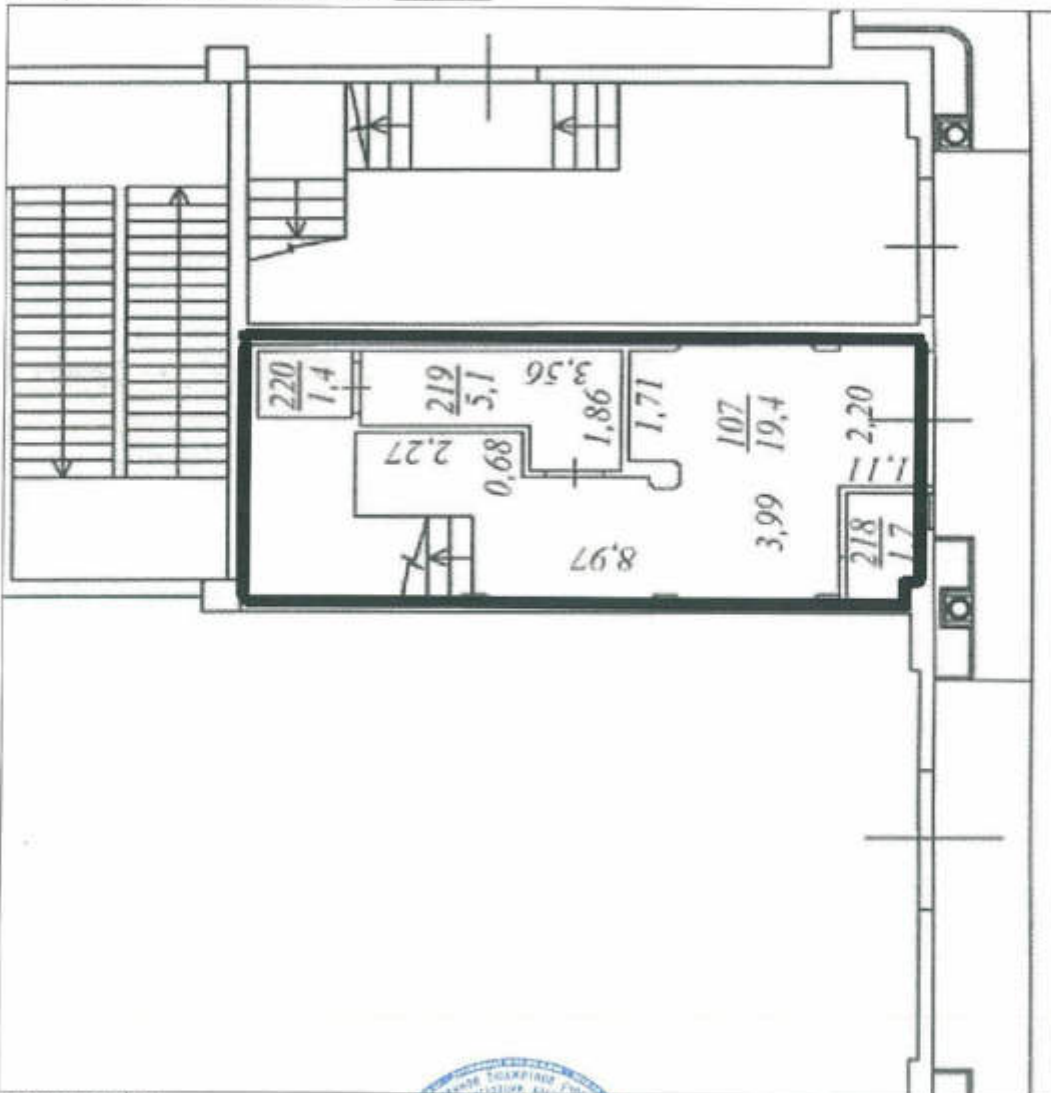
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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)

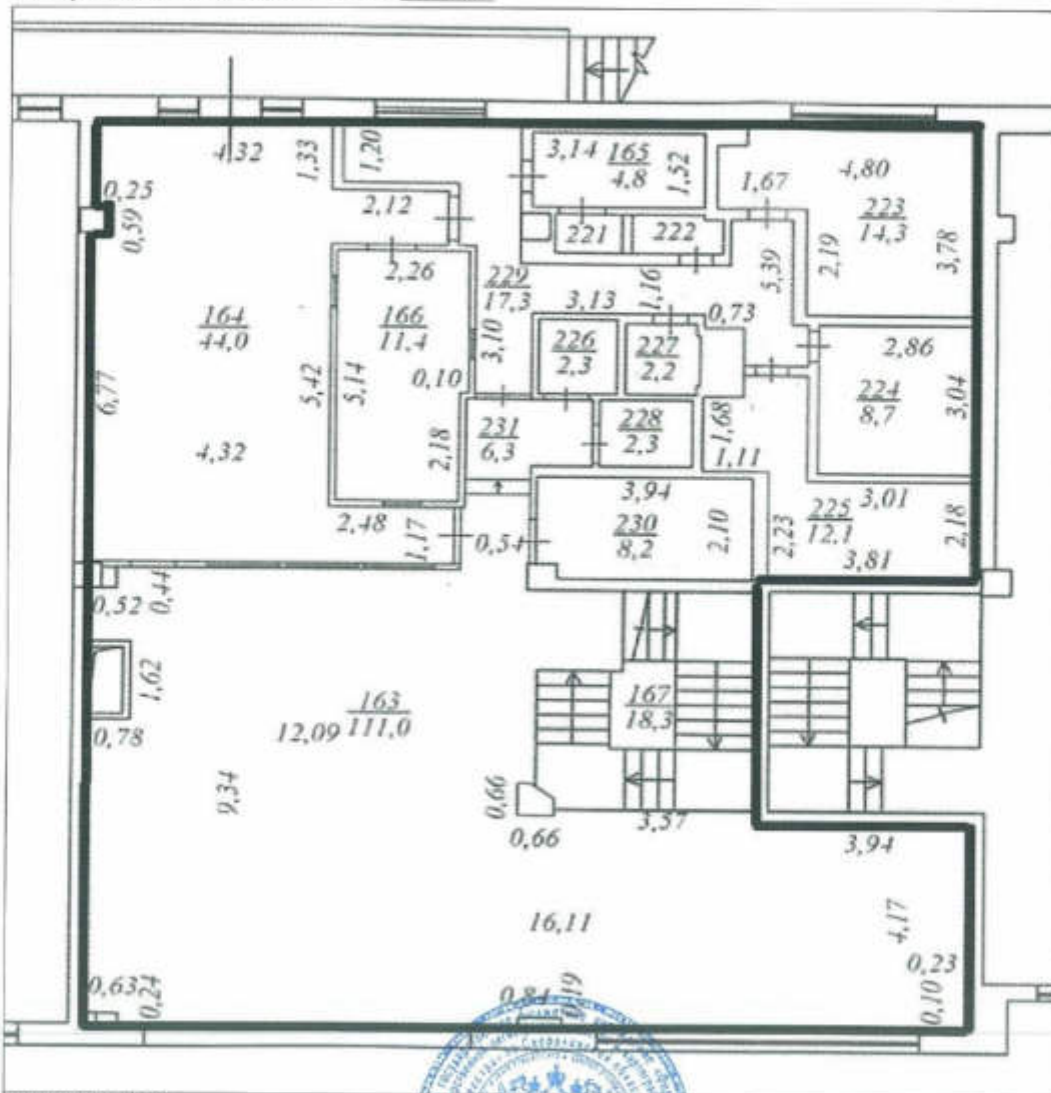


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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)

Т. А. Христофорова
(инициалы, фамилия)





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное БТИ»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Свердловский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ помещение
(вид объекта учета)

_____ нежилые помещения
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Екатеринбург
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Радничева
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.



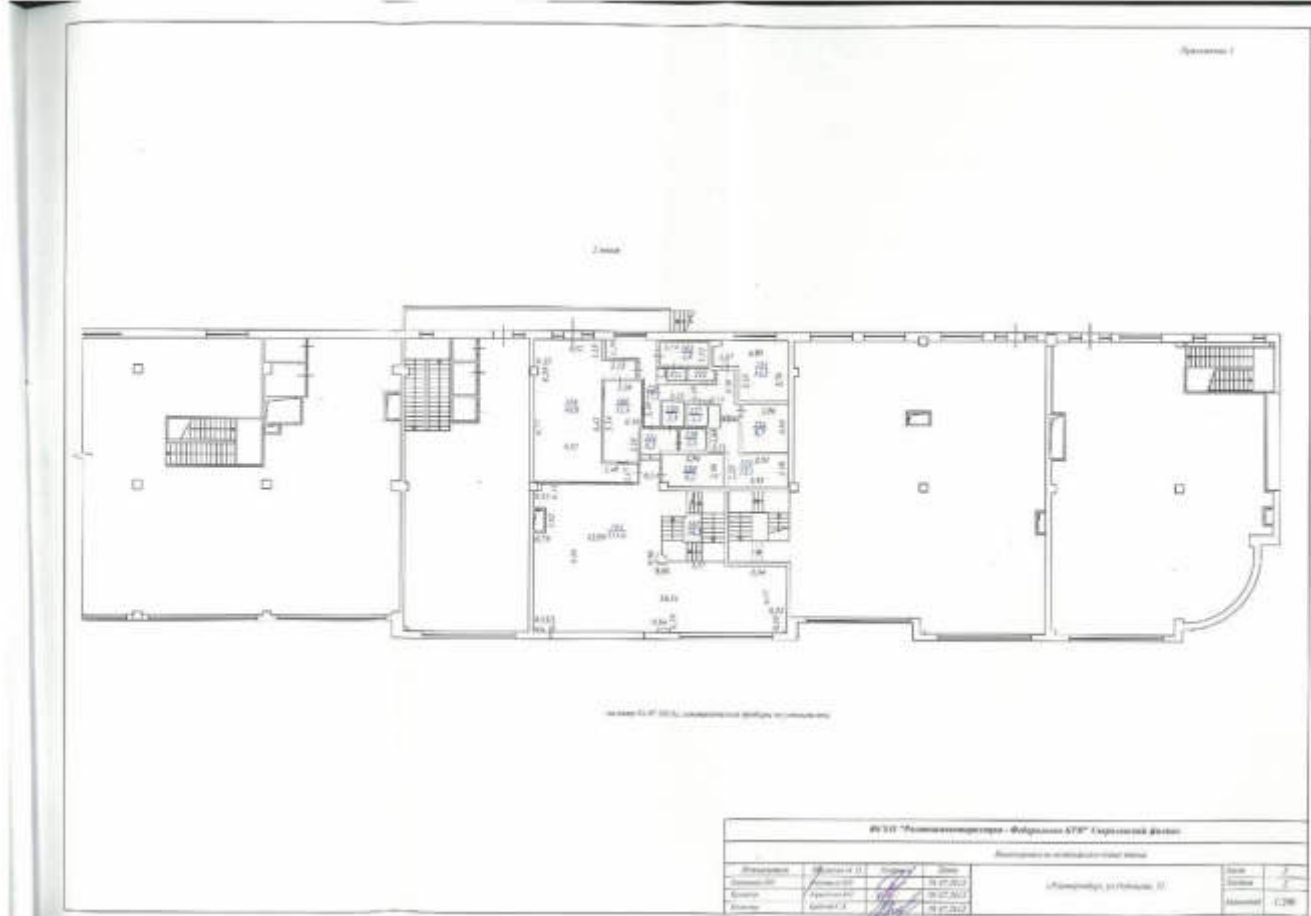
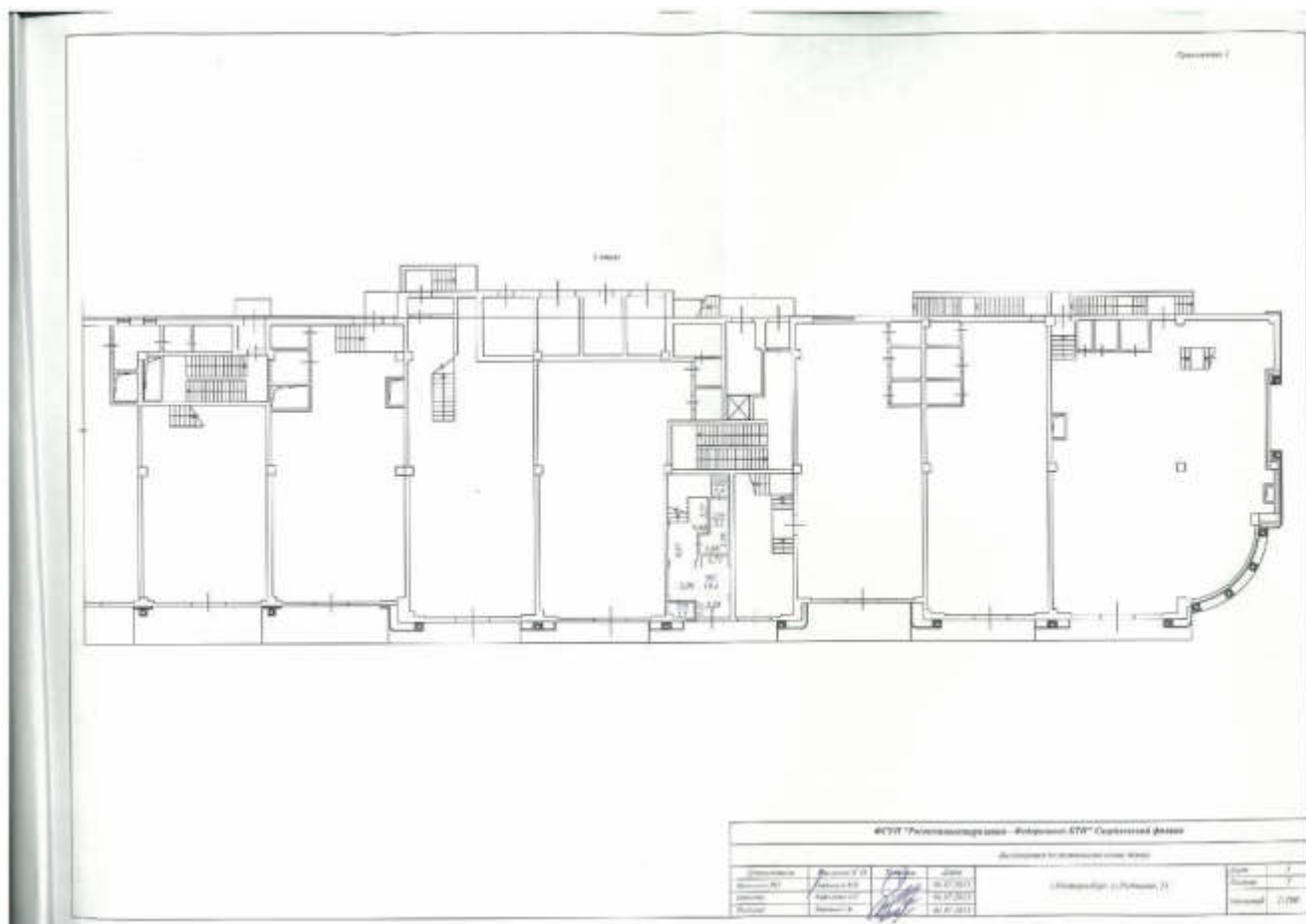
(Голубков Е.И.)

(Фамилия И.О.)

(подпись)

Дубовцев А.В.
Зам. Директора
Действующий по доверенности
от 03.07.2012г.
номер 06АА1273942





ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания, (этажа А),
расположенного в г. Екатеринбург, ул. Радинова, д.25

расположенного в г. Екатеринбург, ул. Разлинов, д.25

Дата обследования	Этаж по плану	Помещение по плану	Назначение частей помещений	Функциональное назначение помещений по функциональному обмеру	Площадь по натурному обмеру										Высота помещений по натурному обмеру	
					Общая площадь	в том числе:										
						производственная		вспомогательная		объектные		объектные				
						Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная			
03.05.2012	А 1	107	Холл		19,4			19,4								3,62
		218	Техническое помещение		1,7			1,7								
		219	Гардероб		5,1			5,1								
		220	Гардероб		1,4			1,4								
Итого по 1 этажу:					27,6			27,6								
А 2	163		Зал		111,0			111,0								3,62
	164		Горячий цех с холодильным участком		44,0											
	165		Гардероб персонала		4,8											



Дата обследования	Этаж	Помещение по плану	Наименование частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру										Всего помещений по внутреннему обмеру			
					Общая площадь	в том числе:								Всего помещений по внутреннему обмеру				
						подсобные помещения		технические		складские		используемые				административные		
Основа	Вспомогат.	Основа	Вспомогат.	Основа	Вспомогат.	Основа	Вспомогат.	Основа	Вспомогат.	Основа	Вспомогат.	Основа	Вспомогат.					
					11,4													
	166		Мусорная, столовой и кухонной посуды		18,3		18,3											
	167		Лестница		1,0				1,0									
	221		Мусорная уборочного инвентаря		1,3				1,3									
	222		Душ для персонала		14,3													
	223		Склад сухой с холодильными камерами		8,7							14,3						
	224		Кабинет		12,1					8,7								
	225		Заготовочный мех		2,3													
	226		С/у мужской															

Дата обследования	Этаж	Наименование помещений	Назначение частей помещений	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Служебная площадь	в том числе:								Всего помещений по внутреннему обмеру			
						производственная		торговая		охлажденная		общественные помещения			жилищно-бытовые		
						Суховая	Печник	Другая	Другая	Печник	Другая	Суховая	Печник				
					2,2					2,2							
			Туалет для персонала		2,3					2,3							
			С/у женский														
			Коридор		17,3				17,3								
			Склад шпаклевок		8,2								8,2				
			Коридор		6,3					6,3							
				Итого по 2 этажу:	265,5	56,1	31,0	119,7	36,2					22,5			
				Итого по зданию:	293,1	56,1	31,0	119,7	63,8					22,5			

Примечание: По данным технической инвентаризации на 01.07.2013г. установлено изменение конфигурации помещений 1 и 2 этажа. Сведения о названии референциальных документов на данные изменения в Свердловском филиале ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" отсутствуют.

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата

Технический паспорт

Дата составления паспорта: 15 июля 2013г.

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брагина С.А.		Авраменко О.Г.	

Согласовано:

Наименование собственника(владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	Должность	Ф.И.О.	Подпись

М.П.





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.



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, совершаемым 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 утвержденным Арендодателем эскизам.

Указанные выше материалы должны соответствовать требованиям законодательства РФ, а также нормативно-правовым актам местных органов власти.

Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые разрешения компетентных органов для размещения указанных выше материалов.

2.1.11. Арендатор для обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности инженерных сетей, оборудования, предназначенного для обслуживания Здания как единого комплекса, осуществляет все виды работ.

2.1.12. Арендатор самостоятельно определяет количество людей, необходимых для обслуживания Помещения, а также график их работы с расчётом, что данное количество людей в любое время 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 обстоятельства, 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:

- поэтажный 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 044525823

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

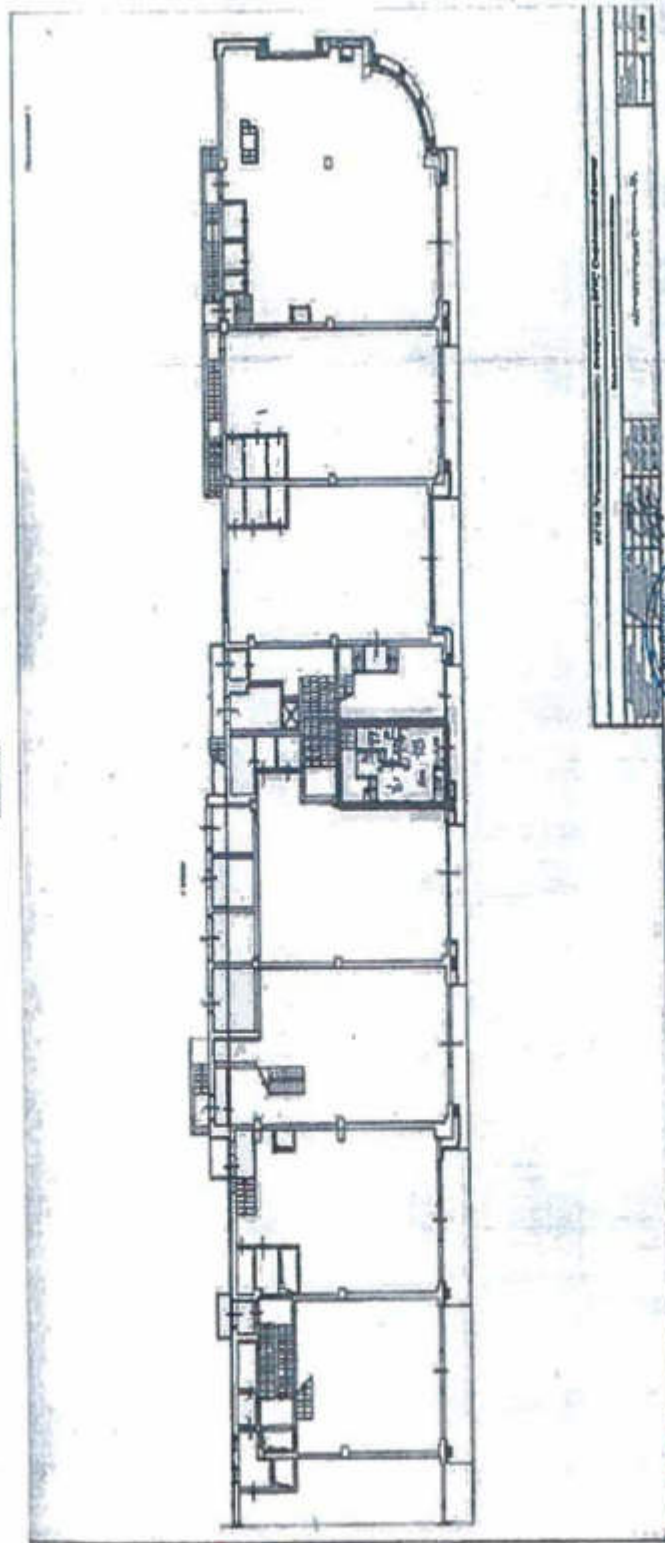
Арендатор
ООО «Феста»

620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107
ОГРН 1126686021153
ИНН/КПП 6686017662/ 667101001
р/с 40702810200120000192
Филиал Уральский АО КБ
«АГРОПРОДУКТ-КРЕДИТ», г. Екатеринбург
к/с 30101810200000000895
БИК 044525710

Ф.И.О. Мансорова А.М.
Должность: Главный бухгалтер - ИП

Приложение № 1
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 8/к от «10» сентября 2017

Потажный план сдаваемого в аренду Помещения
1 этаж



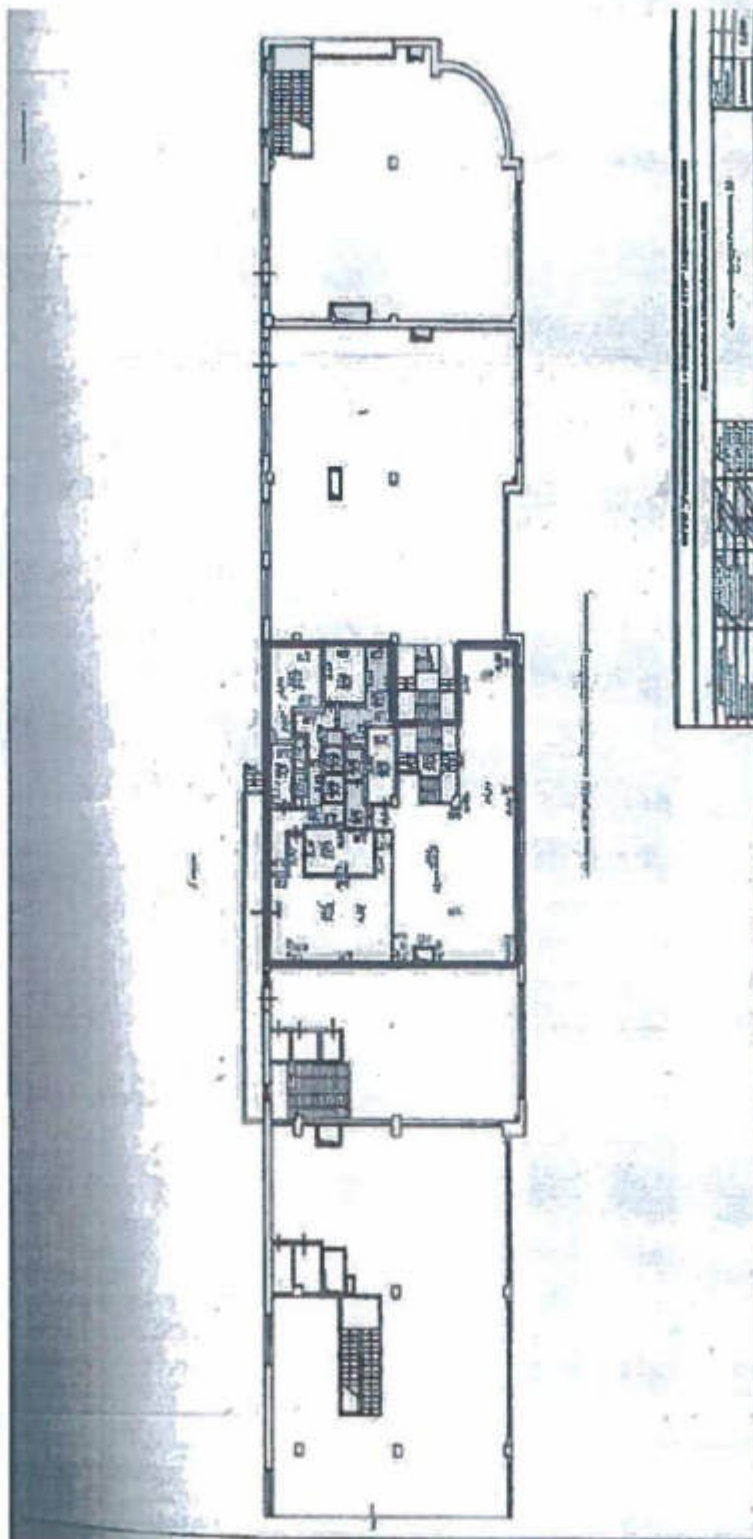
Арендатор:
ФГБУ «Фест»
/Зверев Ю.А.



Арендатор:
ФГБУ «Фест»
/Манерова А.М.



Потажный план сдаваемого в аренду Помещения
2 этаж



Арендодатель:
ИПФ «Профессиональный» (АО)

Зверев Ю.А.

Арендатор:
ООО «Офис-24»

Манерова А.М.



Приложение № 2
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 2/Н от «10» Oct 2017

Акт приёма-передачи Помещения

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», составили настоящий Акт приёма-передачи к Договору аренды объектов недвижимого имущества № от « » 2016 (далее - «Акт приёма-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № от « » 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 передаётся в исправном состоянии с учётом нормального износа.
3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемого Помещения не имеет.
4. Настоящий Акт приёма-передачи Помещения составлен в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Арендодатель
НПФ «Профессиональный» (АО)

105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 40701810100000000070
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г.
Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823



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

Арендатор
ООО «Феста»

620014, Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107
ОГРН 1126686021153
ИНН/КПП 6686017662/ 667101001
р/с 40702810200120000192
Филиал Уральский АО КБ
«АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург
к/с 30101810700000000099
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.



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:



Голиченко О.Ю.

От Арендатора:



Манерова А.М.



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

г. Екатеринбург

«__» _____ 2023 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили 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
9eb79223-c90a-4a0e-a664-bdd7a42dbbd0
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	40601D00CD1F256AC66020F1634 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» Минерова Анна Михайловна, Управляющий - индивидуальный предприниматель	Не требуется для подписания	01AAE15700F1AFDBA94F003D951 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 40701810893000001960
Банк: ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202506241
от 24.06.2025

АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА»
ТПП РФ

Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества

Фонд отражает бухгалтерскую стоимость недвижимого имущества по справедливой стоимости по данным независимого оценщика, так как имущество является инвестиционным. По состоянию на 30 июня 2025 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) составит 199 884 869,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 30.06.2025
г. Курган ул. Небезина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	51 760 798,00
г. Курган, ул. Небезина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	6 397 402,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	32 086 014,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	2 187 473,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	25 510 681,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	6 732 301,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	5 689 269,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	25 430 757,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	21 885 189,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	22 204 985,00
Итого	199 884 869,00



Всего пронумеровано, прошнуровано

и скреплено печатью:

275 (двадцать семьдесят пять) / стр. 1

Заместитель генерального директора



О.А. Польшгалова





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 Полыгалова Оксана Анатольевна Доверитель: АНО "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА" ТПП РФ	 d7407f80-782f-4d9b-9105-acfba8a9ae0f с 01.01.2025 00:00 по 31.12.2027 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	01A7F1CC0019B2638E4FDE6A32D49DA664 с 30.10.2024 15:16 по 30.01.2026 15:16 GMT+03:00	07.07.2025 14:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа