

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

№ TAS-2018-00253

Строго конфиденциально

27 декабря 2018 г.

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

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир



EY

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Александр Копылов
Ассоциированный партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 641-2985

F +7 (495) 755-9700

E Alexander.Kopylov@ru.ey.com

Конфиденциально

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

27 декабря 2018 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 (далее – «Договор») от 19 декабря 2018 г., заключенным между НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания EY», «EY») компания EY подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта для принятия управленческих решений.

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу Указания ЦБ от 11.10.2017 № 4579-У (Абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

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



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Александр Копылов
Ассоциированный партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 641-2985

F +7 (495) 755-9700

E Alexander.Kopylov@ru.ey.com

Конфиденциально

Характер и объем услуг

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

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

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

Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

Результаты и выводы

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



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Александр Копылов
Ассоциированный партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 641-2985

F +7 (495) 755-9700

E Alexander.Kopylov@ru.ey.com

Конфиденциально

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная стоимость) Объекта оценки по состоянию на 18 декабря 2018 года составила, округленно, без НДС:

59 000 000 руб., без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохраняются бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ По данным публичной кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера **66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35**). По данным Заказчика, общедолевая собственность оформлена только на участок с кадастровым номером **66:41:0401033:16**. Остальные участки находятся в собственности и/или аренде у других собственников/арендаторов и земельные платежи по ним собственник оцениваемого помещения не несет. Оценка выполнена в предположении сохранения такого положения вещей.

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

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

С уважением,

Александр Копылов
Ассоциированный партнер



Общая часть Аббревиатуры

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

Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	18 декабря 2018 года

Аббревиатуры

г.	Город/год (в зависимости от контекста)
НДС	Налог на добавленную стоимость
ВВП	Внутренний валовой продукт
ИПЦ	Индекс потребительских цен
США	Соединенные Штаты Америки
РФ	Российская Федерация
ЦБ	Центральный Банк
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
АО	Акционерное общество
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
руб.	Рубли
ФЗ	Федеральный закон
ФСО	Федеральный стандарт оценки
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика
КПП	Код причины постановки на учёт
БИК	Банковский идентификационный код
ОГРН	Основной государственный регистрационный номер
РОО	Российское общество оценщиков
тыс.	Тысячи

Общая часть Аббревиатуры

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

Аббревиатуры (продолжение)

тыс.	Тысячи	стр.	Строение
млн	Миллион	пер.	Переулок
км	Километр	м.	Метро
м	Метр	т.п.	Тому подобное
кв. м	Квадратный метр	см.	смотри
мкр-н	Микрорайон	в т. ч.	В том числе
кв.	Квартал	шт.	Штука
ул.	Улица	т.д.	Так далее
просп.	Проспект	пр.	Прочее
ш.	Шоссе	EIU	Economist intelligence unit
бул.	Бульвар	НПФ	Негосударственный Пенсионный Фонд
корп.	Корпус		

Общая часть
Содержание

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

Общая часть

**Методология
оценки**

1

**Расчет
справедлив ...**

2

Приложения

3

Стр. 5

Стр. 19

Стр. 26

Стр. 53

Общая часть Заявление о соответствии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет рыночной стоимости
3 Приложения

Подписавшее данный отчет лицо настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

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

С уважением,

Александр Копылов

Ассоциированный партнер, Оценщик



Общая часть

Основные факты и выводы

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

Основание для проведения оценки:

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 г.

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

Исполнитель

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

Надежность Заказчика:

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

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

Независимость Исполнителя:

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

- ▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки;
- ▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);
- ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.

Общая часть

Основные факты и выводы

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

Общая информация, идентифицирующая Отчет:

Номер отчета – №TAS-2018-00253
Дата отчета – 19 декабря 2018 года
Срок проведения оценки – декабрь 2018 года

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

- ▶ Объект – нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.
- ▶ Имущественные права на Объект – право собственности.

Цель и назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки:

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу Указания ЦБ от 11.10.2017 № 4579-У (Абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

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

Специальные допущения оценки:

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	57 300 000 руб.*	60 040 000 руб.	59 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 26 000 000 руб.

Общая часть

Задание на оценку

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

Объект оценки

Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».

Имущественные права на Объект оценки

Право собственности

Обладатель оцениваемых прав:

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

Цель и назначение оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки.

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.

Вид стоимости

Рыночная стоимость

Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:

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

-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки;

-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было;

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Общая часть

Задание на оценку

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

Вид стоимости (продолжение)	Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
Дата оценки	18 декабря 2018 года
Срок проведения оценки	Декабрь 2018 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

Основания для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 г.

Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – №TAS-2018-00253
Дата отчета – 17 декабря 2018 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

ОГРН: 1147799010325
ИНН: 7701109908
КПП: 770101001

Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):

Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»
Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.

Страховой полис Исполнителя:

Полис № 0991R/776/55025/8 от 4 мая 2018 г. Открытого акционерного общества «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2018 года по 31 мая 2019 года, на сумму 3 250 000 долл. США

Копылов Александр Вофович включен в реестр РОО 25 февраля 2009 года, регистрационный номер № 005428.

Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты: Alexander.Kopylov@ru.ey.com
Номер контактного телефона: +7 (495) 641-2985

Оценщик

Профессиональное образование:

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова:
- номер диплома – ПП № 681209, дата выдачи – 20 июня 2004 г.

НОУ «Институт профессиональной оценки»:

- свидетельство о повышении квалификации, дата выдачи – 19 октября 2007 г.; 30 сентября 2010 г.

Опыт работы – 14 лет.

Квалификация – ассоциированный партнер

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

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:

Полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-005428 от 07 апреля 2017 г. Открытого страхового акционерного общества «Ингосстрах» сроком с 1 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.

Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

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

<p>1. <i>Никитин Валентин Сергеевич</i></p> <p>Профессиональное образование: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом №724158; НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации</p> <p>Опыт работы в оценке – 13 лет.</p> <p>Квалификация – старший менеджер.</p> <p>Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка расчетов по оценке недвижимого имущества, проверка Отчета.</p>	<p>3. <i>Бережная Наталья Юрьевна</i></p> <p>Профессиональное образование: Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, 2013 г., диплом №КБ99053;</p> <p>Опыт работы в оценке – 4 года.</p> <p>Квалификация – старший консультант.</p> <p>Принимаемое участие – проведение расчетов по оценке объектов недвижимого имущества, подбор аналогов и анализ рынка, подготовка Отчета.</p>
<p>2. <i>Рослова Виктория Викторовна</i></p> <p>Профессиональное образование: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, 2011 г., диплом №1028392.</p> <p>Опыт работы в оценке – 8 лет.</p> <p>Квалификация – менеджер.</p> <p>Принимаемое участие – подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проведение расчетов по оценке недвижимости, проверка расчетов по оценке недвижимого имущества, проверка Отчета.</p>	<p>4. <i>Кравченко Алена Игоревна</i></p> <p>Профессиональное образование: МГУ им. М.В. Ломоносова, 2015 г., диплом №ААН 1406729</p> <p>Опыт работы в оценке – 2 года.</p> <p>Квалификация – консультант.</p> <p>Принимаемое участие – написание отдельных частей отчета.</p>

Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

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

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании ЕУ, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
- ▶ Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
- ▶ Наш отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
- ▶ Заявление о стоимости, приведенное в настоящем отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственности за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.
- ▶ В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- ▶ Ни компания ЕУ, ни кто-либо из лиц, подписавших этот отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
- ▶ При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т.д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
- ▶ Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

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

Дополнительные допущения

- ▶ Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, выполненных на дату осмотра представителями Оценщика 19 декабря 2018 года.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ По данным публичной кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35). По данным Заказчика, общедолевая собственность оформлена только на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, а также оформлен договор аренды на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка. Остальные участки находятся в собственности и/или аренде у других собственников/арендаторов и земельные платежи по ним собственник оцениваемого помещения не несет. Оценка выполнена в предположении сохранения такого положения вещей.

Общая часть

Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015)
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13.

Обоснование применяемых стандартов

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

Общая часть

Общие понятия оценки

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

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

1

Методология оценки

Содержание	Стр.
Наиболее эффективное использование	20
Методология оценки	21

1 Методология оценки

Наиболее эффективное использование

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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



1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

1 Методология оценки

Методология оценки

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

Метод дисконтирования денежных потоков



1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

$$D (RUB) = (1 + D (USD)) \times \frac{1 + \text{ИПЦ России}}{1 + \text{ИПЦ США}} - 1,$$

D (RUB) – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

D (USD) – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

ИПЦ США – это среднее геометрическое годового индекса потребительских цен в США, выраженного в долларах США, на период, соответствующий сроку погашения безрисковой ставки;

ИПЦ России - это среднее геометрическое годового индекса потребительских цен в России, выраженного в рублях, на период, соответствующий сроку погашения безрисковой ставки.

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

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Евробондам РФ, номинированным в долл. США. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 18 декабря 2018 года, которая составила 5,48%.

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

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

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

Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке.

Премию за риск ограниченной ликвидности мы определяли по следующей формуле:

$$\frac{\text{срок экспозиции}}{12} \times \text{безрисковая ставка}$$

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

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

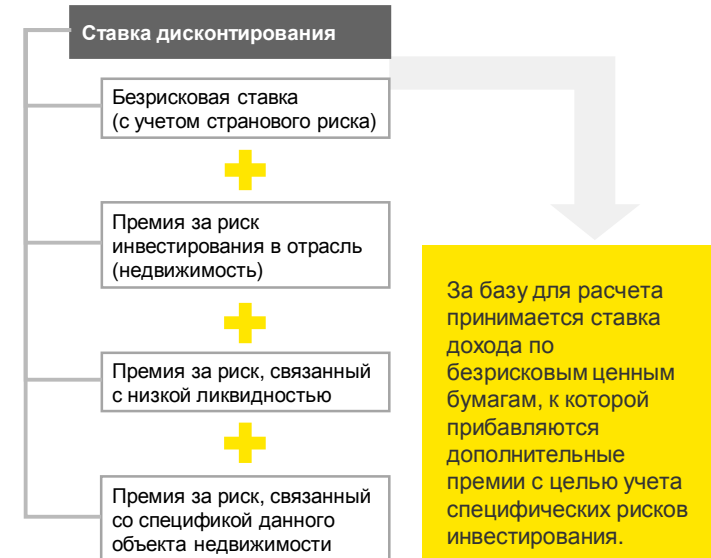
Согласование результатов

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Содержание	Стр.
Описание Объекта оценки	27
Описание выбранной методологии	33
Расчет справедливой (рыночной) стоимости	34
Согласование результатов и вывод о стоимости	52

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Объект и оцениваемые права

Объект представляет собой нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. Нежилое помещение расположено на первом и втором этаже здания. Площадь первого этажа составляет 27,6 кв. м, а площадь второго этажа – 265,5 кв. м.

Оцениваемые права представлены правами собственности на нежилое помещение и договором аренды на ассоциированный с ним земельный участок подтверждаются следующими документами:

- ▶ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (нежилое помещение) от 02.02.2017 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (земельный участок) от 12.12.2017 г.
- ▶ Кадастровый паспорт №66/301/13-475741 от 17.10.2013 г.
- ▶ Технический паспорт от 15 июля 2013 года

По данным кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35).

По данным Заказчика, общедолевая собственность оформлена только на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, а также оформлен договор аренды на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка. Остальные участки находятся в собственности и/или аренде у других собственников/арендаторов и земельные платежи по ним собственник оцениваемого помещения не несет.

Оценка выполнена в предположении сохранения такого положения вещей.

По информации Заказчика, обременением имущественных прав на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости от 10.02.2017 г. с дополнительным соглашением от 13.12.2018 г., заключенный между НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество) и ООО «Феста» сроком до 31.12.2030 г.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

Рассматриваемый Объект оценки расположен в центре Екатеринбурга в Ленинском районе. Местоположение Объекта оценки отмечено на прилагаемых картах-схемах справа.

Площадь Ленинского района составляет 34,4 кв. км. По данным на 2018 год, на территории района проживает 158 118 человек.

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

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

Объект оценки находится в высококлассном нежилом здании, которое располагает собственной наземной парковкой. В данном здании находятся магазины известных брендов, таких как Miele, Bork, Villeroy&Boch, Liu Jo, Pandora, Gant и пр.

Доступность

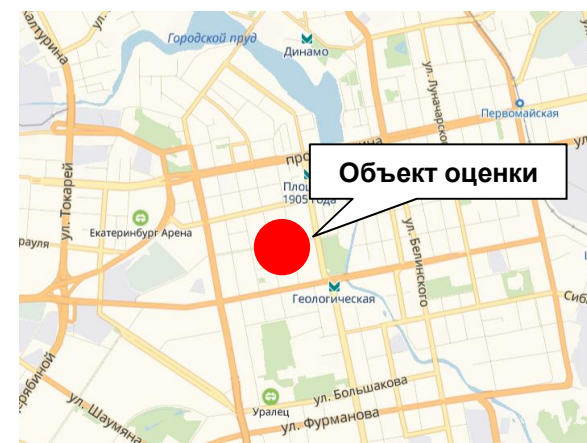
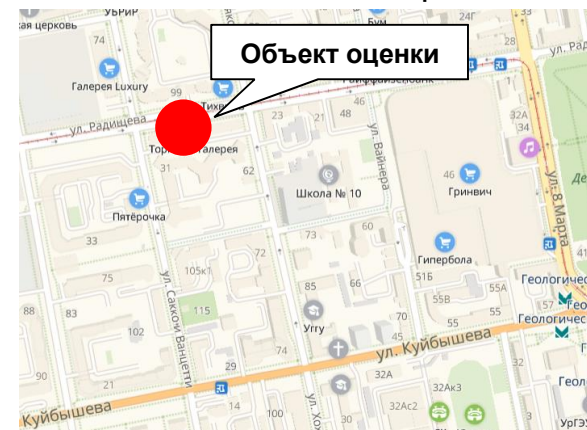
Объект оценки обладает отличной транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Радищева в центре Екатеринбурга. В радиусе 500 метров от Объекта оценки расположены торговый центр «Гринвич», торговый центр «БУМ», Екатеринбургский цирк, парк Зеленая роща, Дендропарк, Ново-Тихвинский монастырь, Екатеринбургский музей изобразительных искусств и Троицкий собор. В непосредственной близости от Объекта оценки находится улица Вайнера – основная пешеходная улица города. Ближайшее окружение Объекта также представлено жилыми зданиями с торговыми помещениями на первых этажах.

В пешеходной доступности расположены станции метро: «Геологическая» (13 минут пешком) и «Площадь 1905 года» (15 минут пешком).

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

В целом местоположение можно охарактеризовать как отличное.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Конструктивные особенности

Нежилое помещение расположено на первом и втором этажах трехэтажного здания 2012 года постройки общей площадью 9 754,9 кв. м. Здание находится между улицей Сакко и Ванцетти и улицей Хохрякова. Вход в здание осуществляется с улицы Радищева.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Помещения в здании, в том числе оцениваемое, характеризуются большими витринными окнами как на первом, так и на втором этажах. Здание имеет более десяти отдельных входов, позволяющие сдавать в аренду или продавать помещения независимо друг от друга.

Текущее использование

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

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки

Осмотр Объект оценки был проведен представителями Исполнителя в 19 декабря 2018 года. Фотографии представлены в таблице ниже.



Вход в ресторан



Первый этаж



Второй этаж



Кухня



Подсобные помещения



Вид с ул. Радищева

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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

Ниже представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки:

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Вариант использования	Критерии наиболее эффективного использования			
	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Финансовая оправданность	Максимальная продуктивность
Торговое	Û	Û	Û	Û
Офисное	Û	Û	Û	Û
Производственно-складское	Û	Û	Не применимо	Не применимо
Жилое	Û	Û	Не применимо	Не применимо

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Анализ наиболее эффективного использования

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

Объект оценки представляет собой нежилое помещение в двухэтажном здании.

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

Помещения здания преимущественно используются и/или сдаются в аренду в качестве торговых помещений. В здании расположены рестораны (ресторан «Синий Жук», Bierhof, On bar, Lounge bar и пр.) и магазины (Villeroy&Boch, Lio Jo, Miele, GANT, Stefano Ricci и пр.) преимущественно ценового сегмента выше среднего.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

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

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

Предполагая изменение дохода от эксплуатации после окончания договора аренды 31.12.2030 г., для определения справедливой (рыночной) стоимости Объекта, по нашему мнению, целесообразно применять метод дисконтированных денежных потоков.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Доходный подход

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

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

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 18 декабря 2018 года – 31 марта 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

По результатам проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Екатеринбург (Приложение 2, а также ниже в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночная ставка аренды для помещения составляет 13 400 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей. Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно превышает рыночную ставку аренды.

Согласно п. 4 Дополнительного соглашения от 13.12.2018 г., стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора обуславливается необходимостью выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды.

Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночной ставки аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит более 112 млн руб. Кроме того, по данным Заказчика, помещение было сдано в аренду с выполненной эксклюзивной отделкой и полностью установленным новым ресторанным оборудованием (по данным Заказчика расходы составили более 170 000 руб./кв. м, без НДС). То есть помимо выплаты неустойки, арендатору необходимо будет понести затраты на отделку нового помещения, закупку и установку нового оборудования, и затраты на аренду нового помещения, соответственно.

Макроэкономические предположения

Показатель	2019	2020	2021	2022 и далее
ИПЦ России	4,53%	4,01%	4,02%	4,00%

Источник: EIU, Oxford Economics, ВШЭ, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	б/н от 10.02.2017
Арендатор	ООО «Феста»
Арендуемая площадь, кв. м	293,1
Срок действия договора аренды	10.02.2017 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	22 518*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 13.12.2018 г.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Таким образом, проведя анализ условий досрочного расторжения долгосрочного договора аренды, мы пришли к выводу, что несмотря на существенную разницу ставки аренды по действующему договору и среднерыночной ставки аренды, для арендатора экономически более выгодно продолжать арендовать помещения по текущему договору, чем расторгнуть договор с уплатой неустойки и арендовать другое помещение по рыночной ставке аренды, выполнив в нем отделку. При этом необходимо учитывать, что кроме указанных расходов, арендатор дополнительно потеряет доход от своего бизнеса за период переезда и ремонта в новом помещении.

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

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

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

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

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

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

Как правило на рынке коммерческой недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, ставки аренды и цены продаж на помещения, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, и, соответственно, также очищались от НДС.






2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Расчет ставки аренды торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/28363320/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/196284094/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/195973614/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/17643937/
Телефон		8 (902) 878-36-64, Александр	8 (904) 548-89-08, Константин	8 (912) 268-81-05, Георгий	8 (932) 610-95-39, Вера
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год, без НДС		12 860	15 254	16 760	16 271
Коммунальные расходы		Все коммунальные расходы оплачиваются по факту	Все коммунальные расходы, кроме электроэнергии, включены	Все коммунальные расходы оплачиваются по факту	Все коммунальные расходы, кроме электроэнергии, включены
Корректировка, руб./кв. м		0	(350)	0	(350)
Скорректированная ставка		12 860	14 904	16 760	15 921
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка		12 217	14 159	15 922	15 125
Время предложения/сделки	18.12.2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		12 217	14 159	15 922	15 125
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Вайнера, д. 16, м. «Улица 1905 года», 4 минуты пешком	ул. Малышева, д. 28, м. «Улица 1905 года», 8 минут пешком	ул. Вайнера, д. 19, м. «Геологическая», 10 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	293,1	159,3	245,0	179,0	141,0
Корректировка		-4%	-1%	-3%	-4%
Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	27,60	0	245	179	141
Площадь помещений 2-го этажа, кв. м	265,50	159	0	0	0
Доля помещений 1-го этажа, %	9,42%	0%	100%	100%	100%
Доля помещений 2-го этаже, %	90,58%	100%	0%	0%	0%
Корректировка		1,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Витринные окна	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Отдельный вход	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка		15%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		12%	-10%	-12%	-13%
Скорректированная ставка аренды		13 685	12 750	14 070	13 176
Отделка помещений	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		13 685	12 750	14 070	13 176
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС и коммунальных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	13 400				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

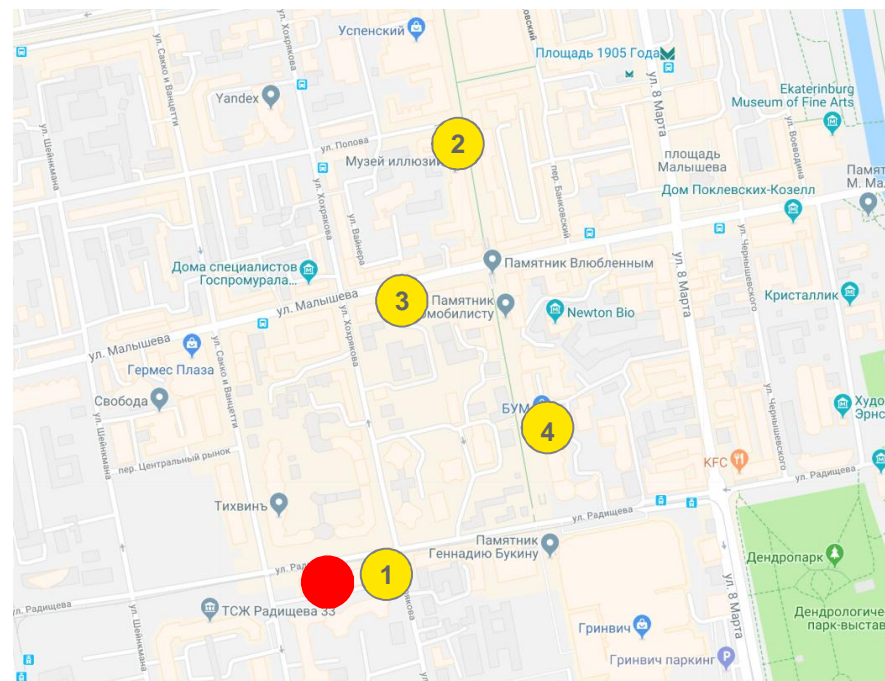
Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи. Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для торговых помещений с учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей. Арендная ставка аналогов №2 и №4 включает все коммунальные платежи, за исключением электроэнергии. Абсолютные корректировки для этих объектов-аналогов определены на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению: расходы на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление) составляют 350 руб./кв. м/год, без НДС.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%. Значение корректировки также соответствует диапазону, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018). По данным Справочника корректировка на предложение для высококлассных торговых объектов может находиться в диапазоне 4,8-12,0%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2018 года, оценка проводится на дату 18 декабря 2018 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, видимости торгового помещения, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов аналогов представлена справа.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://www.google.com/maps>

● Объект оценки

1. ул. Радищева, д. 25
2. ул. Вайнера, д. 16
3. ул. Малышева, д. 28
4. ул. Вайнера, д. 19

Местоположение всех объектов-аналогов сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к их ставкам не применялась.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия удельных стоимостей Объекта оценки и объектов-аналогов, связанных с различием масштабов сделок (аренда, покупка площадей). Практика показывает, что для объектов недвижимости, затраты на сделку по которым требуют выплаты большей суммы, ставка аренды в расчете на 1 кв. м реализуемой площади обычно ниже, что является проявлением так называемых оптовых скидок или поправок на масштаб.

Размер корректировок был определен согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах-миллионниках):

$Y=1,2633x^{(-0,06)}$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его стоимостью,
 x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

Y – стоимость объекта, руб./кв. м; X – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта

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

Корректировка на структуру площадей. Поскольку мы анализировали ставки аренды объектов аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещения, расположенные на первом и втором этажах, ставки на которые, как правило, различаются.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

$K_z = (D_{o1} + D_{o2} * k_2) / (D_{a1} + D_{a2} * k_2) - 1) * 100\%$, где:

K_z – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1-м этаже, на 2-м и 3-м этажах, помещений с низкими потолками и помещений в подвале;

D_{o1}, D_{o2} – доля помещений Объекта оценки, расположенных на первом и втором этажах;

D_{a1}, D_{a2} – доля помещений аналога, расположенных на первом и втором этажах;

k_2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на первом и втором этажах (0,9).

Значение коэффициента определено по данным «Справочника оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018) для городов-миллионников.

Корректировка на наличие витринных окон. Наличие витринных окон положительно сказывается на привлекательности торговых помещений, так как помещения обладают большей ценностью для потенциальных покупателей и арендаторов. Все объекты-аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному параметру, поэтому корректировка на витринные окна к их ставкам не применялась.

Корректировка на наличие отдельного входа. Наличие отдельного входа является важным фактором для объектов торговой недвижимости, так как обеспечивает удобный доступ для потенциальных покупателей. Объект-оценки характеризуется наличием отдельного входа. Все объекты аналогии, за исключением аналога №1, также имеют отдельный вход. К арендной ставке аналога №1 мы применили повышающую корректировку 15%. Значение корректировки определено по данным «Справочника оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018) для городов-миллионников.

Корректировка на отделку и состояние помещений. Все объекты-аналоги предлагаются в аренду в состоянии стандартной отделки, как и Объект оценки, поэтому ставки аренды по данному параметру не корректировались.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогнозная динамика изменения ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше).

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

После окончания долгосрочного договора аренды, оцениваемое помещение предполагается пересдать так же единым блоком. Таким образом, мы предполагаем отсутствие недозагрузки по торговым площадям.

Расчет чистого операционного дохода.

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

Операционные расходы. Получение доходов сопряжено с необходимостью нести операционные расходы, обусловленные расходами на продажу (брокерская комиссия, маркетинг), земельными платежами и затратами на управление.

Эксплуатационные расходы. Эксплуатационные расходы определены на уровне фактических затрат по данным Заказчика и составили 1 500 руб./кв. м/ год, без НДС, округленно.

В расчеты заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в соответствии с динамикой темпов роста рублевых цен (индекс потребительских цен).

Земельные платежи. По данным кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35).

Однако по данным Заказчика, общедолевая собственность оформлена только на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, а также оформлен договор аренды на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка. Остальные участки находятся в собственности и/или аренде у других собственников/арендаторов и земельные платежи по ним собственник оцениваемого помещения не несет.

Таким образом, земельные платежи определены на уровне фактических платежей. Расчет представлен в таблице справа.

Расчет земельных платежей

Показатель	Значение
Земельный участок 1 (аренда)	
Кадастровый номер	66:41:0401033:1725
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 124
Доля, относимая к Объекту оценки	293,1/9 678,5 (34,04 кв. м)
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	24 850,63
Земельные платежи, % от кадастровой стоимости участка	1,5%
Коэффициент увеличения на 2015 год	1,055
Коэффициент увеличения на 2016 год	1,074
Коэффициент увеличения на 2017 год	1,04
Коэффициент увеличения на 2018 год	1,04
Земельные платежи, руб./год	15 550*
Земельный участок 2 (собственность)	
Кадастровый номер	66:41:0401033:16
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 240
Доля, относимая к Объекту оценки	29310/952200 (0,031 кв. м)
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	12 256
Земельные платежи, % от кадастровой стоимости участка	1,5%
Земельные платежи, руб./год	7 017
Земельные платежи, руб./год, всего	22 567

Источник: расчеты и предположения Исполнителя, данные и документы Заказчика (Приложение №1 к договору аренды земли №Т-380 от 16.06.2015 г.)

*Расчет выполнен на основании постановления правительства Свердловской области от 30.12.2011 №1855-П (в редакции постановления от 26.06.2015 №546-ПП), Приказа МУГИСО от 15.01.2013 №32, постановления правительства Свердловской области от 30.12.2014 №1227-ПП, постановления правительства Свердловской области от 28.12.2015 №1209-ПП, постановления правительства Свердловской области от 29.12.2016 №928-ПП, постановления правительства Свердловской области от 29.12.2017 №1020-ПП,

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

Налог на имущество.

Согласно Закону Свердловской области от 27.11.2013 №35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций», налоговая база для административно-деловых центров, торговых центров (комплексы), общая площадь которых составляет свыше 5 000 кв. м, и помещений в них определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости.

По данным предоставленной выписки ЕГРН от 02.02.2017 г. кадастровая стоимость оцениваемого помещения составляет 7 280 809,17 руб. Соответственно, налог составляет 145 616 руб./год.

Кроме того, по данным Заказчика, собственник оплачивает налог на имущество за помещения мест общего пользования (пропорционально доле владения в общей площади здания), что составляет 10 755 руб./год.

В соответствии с законодательством государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще, чем один раз в два года и не реже одного раза в пять лет. Последняя кадастровая оценка проводилась в Свердловской области в 2014 году. В расчетах заложено предположение роста величины земельных платежей и налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 5 лет, начиная с 2020 года на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений.

Страховые платежи.

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования №V07466-0002133 от 20.02.2018 г. и составила 29 400 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

Фонд капитальных затрат

В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода.

Брокерская комиссия

При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере 8,33% от годового арендного платежа.

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

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

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 10% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок коммерческой недвижимости (14% - 4% = 10%).

Расходы на продажу

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение
Ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	21 892
Действительный валовый доход	6 416 628
Операционные расходы	(1 008 356)
<i>Эксплуатационные расходы</i>	<i>(725 356)</i>
<i>Земельные платежи</i>	<i>(31 983)</i>
<i>Расходы на страхование</i>	<i>(29 400)</i>
<i>Налог на имущество</i>	<i>(221 617)</i>
Чистый операционный доход	5 408 272
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(106 944)
Фонд капитальных затрат	(64 166)
Денежный поток	5 237 162
Терминальная стоимость	52 371 623
Брокерская комиссия за продажу	(261 858)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	52 109 765

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данные объекты недвижимости.

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 2043 году.

Премия за риск инвестирования в отрасль

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

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

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход (аренда)

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

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

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

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

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

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

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

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

$$\text{Срок экспозиции} / 12 \times \text{безрисковая ставка}$$

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность торговых помещений формата стрит-ритейл оказывает влияние ряд факторов:

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

По данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №281 средний срок экспозиции торговой недвижимости в Екатеринбурге составляет 270 дней (данные на 1 полугодие 2018 года), или около 9 месяцев.

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход (аренда)

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

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

Источник: анализ Исполнителя

* данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ИПЦ России	103,99%	104,86%	104,00%	103,97%	104,03%	103,99%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%
ИПЦ США	101,99%	101,71%	101,88%	101,82%	101,90%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%
Корректировка	1,020												

Источник: EIU, Oxford Economics, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ, анализ Исполнителя

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	104,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%
	102,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%

В расчете применяется ставка дисконтирования 14%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	5,48%
Премия за риск инвестирования в отрасль	1,00%
Срок экспозиции, мес.	9
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	4,11%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	1,00%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	11,6%
Валютная корректировка	1,020
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	14,0%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Начало периода	18 дек 18	1 янв 19	1 апр 19	1 июл 19	1 окт 19	1 янв 20	1 апр 20	1 июл 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22
Конец периода	31 дек 18	31 мар 19	30 июн 19	30 сен 19	31 дек 19	31 мар 20	30 июн 20	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	253 151	1 627 397	1 645 479	1 663 562	1 663 562	1 739 443	1 739 443	1 758 557	1 758 557	1 828 544	1 848 861	1 869 178	1 869 178	1 938 256	1 959 792	1 981 329	1 981 329
по действующим договорам	253 151	1 627 397	1 645 479	1 663 562	1 663 562	1 739 443	1 739 443	1 758 557	1 758 557	1 828 544	1 848 861	1 869 178	1 869 178	1 938 256	1 959 792	1 981 329	1 981 329
по новым договорам																	
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	16 863	109 615	112 068	114 563	115 840	115 396	116 535	118 979	120 154	119 032	121 547	124 101	125 331	123 814	126 423	129 072	130 343
Итого, потенциальный валовой доход	270 014	1 737 012	1 757 548	1 778 124	1 779 401	1 854 839	1 855 978	1 877 537	1 878 712	1 947 576	1 970 408	1 993 279	1 994 509	2 062 070	2 086 215	2 110 400	2 111 672
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	270 014	1 737 012	1 757 548	1 778 124	1 779 401	1 854 839	1 855 978	1 877 537	1 878 712	1 947 576	1 970 408	1 993 279	1 994 509	2 062 070	2 086 215	2 110 400	2 111 672
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	(16 863)	(109 615)	(112 068)	(114 563)	(115 840)	(115 396)	(116 535)	(118 979)	(120 154)	(119 032)	(121 547)	(124 101)	(125 331)	(123 814)	(126 423)	(129 072)	(130 343)
Земельные платежи	(866)	(5 564)	(5 626)	(5 688)	(5 688)	(5 779)	(5 779)	(5 843)	(5 843)	(5 731)	(5 795)	(5 859)	(5 859)	(5 731)	(5 795)	(5 859)	(5 859)
Расходы на страхование	(1 128)	(7 249)	(7 330)	(7 410)	(7 410)	(7 310)	(7 310)	(7 390)	(7 390)	(7 249)	(7 330)	(7 410)	(7 410)	(7 249)	(7 330)	(7 410)	(7 410)
Налог на имущество	(409)	(39 093)	(39 093)	(39 093)	(39 093)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)
Итого, операционные расходы	(19 266)	(161 522)	(164 117)	(166 754)	(168 031)	(168 751)	(169 890)	(172 478)	(173 653)	(172 279)	(174 938)	(177 636)	(178 865)	(177 060)	(179 814)	(182 606)	(183 878)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	250 748	1 575 491	1 593 431	1 611 370	1 611 370	1 686 088	1 686 088	1 705 059	1 705 059	1 775 297	1 795 470	1 815 643	1 815 643	1 885 010	1 906 402	1 927 794	1 927 794
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(2 700)	(17 370)	(17 575)	(17 781)	(17 794)	(18 548)	(18 560)	(18 775)	(18 787)	(19 476)	(19 704)	(19 933)	(19 945)	(20 621)	(20 862)	(21 104)	(21 117)
Итого, прочие расходы	(2 700)	(17 370)	(17 575)	(17 781)	(17 794)	(18 548)	(18 560)	(18 775)	(18 787)	(19 476)	(19 704)	(19 933)	(19 945)	(20 621)	(20 862)	(21 104)	(21 117)
Денежный поток до налогообложения	248 048	1 558 121	1 575 855	1 593 589	1 593 576	1 667 540	1 667 528	1 686 284	1 686 272	1 755 822	1 775 766	1 795 710	1 795 698	1 864 389	1 885 540	1 906 690	1 906 677
Фактор дисконтирования операционного периода	0,9975	0,9791	0,9478	0,9172	0,8874	0,8587	0,8312	0,8043	0,7782	0,7532	0,7292	0,7056	0,6827	0,6608	0,6397	0,6190	0,5989
Дисконтированный денежный поток	247 426	1 525 489	1 493 567	1 461 602	1 414 140	1 431 991	1 385 989	1 356 319	1 312 277	1 322 515	1 294 811	1 267 073	1 225 929	1 231 944	1 206 120	1 180 265	1 141 940
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	60 040 000																

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Начало периода	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27
Конец периода	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																		
Потенциальный доход от помещений	2 054 552	2 077 380	2 100 208	2 100 208	2 196 006	2 196 006	2 220 138	2 220 138	2 308 494	2 334 144	2 359 794	2 359 794	2 447 004	2 474 193	2 501 382	2 501 382	2 593 824	2 622 644
по действующим договорам	2 054 552	2 077 380	2 100 208	2 100 208	2 196 006	2 196 006	2 220 138	2 220 138	2 308 494	2 334 144	2 359 794	2 359 794	2 447 004	2 474 193	2 501 382	2 501 382	2 593 824	2 622 644
по новым договорам																		
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	128 766	131 479	134 234	135 556	135 034	136 364	139 221	140 592	139 272	142 206	145 185	146 616	144 842	147 894	150 992	152 480	150 634	153 809
Итого, потенциальный валовой доход	2 183 317	2 208 859	2 234 442	2 235 764	2 331 040	2 332 370	2 359 359	2 360 731	2 447 766	2 476 350	2 504 979	2 506 410	2 591 845	2 622 086	2 652 374	2 653 861	2 744 458	2 776 453
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 183 317	2 208 859	2 234 442	2 235 764	2 331 040	2 332 370	2 359 359	2 360 731	2 447 766	2 476 350	2 504 979	2 506 410	2 591 845	2 622 086	2 652 374	2 653 861	2 744 458	2 776 453
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																		
Эксплуатационные расходы	(128 766)	(131 479)	(134 234)	(135 556)	(135 034)	(136 364)	(139 221)	(140 592)	(139 272)	(142 206)	(145 185)	(146 616)	(144 842)	(147 894)	(150 992)	(152 480)	(150 634)	(153 809)
Земельные платежи	(5 731)	(5 795)	(5 859)	(5 859)	(6 798)	(6 798)	(6 872)	(6 872)	(6 741)	(6 816)	(6 891)	(6 891)	(6 741)	(6 816)	(6 891)	(6 891)	(6 741)	(6 816)
Расходы на страхование	(7 249)	(7 330)	(7 410)	(7 410)	(7 310)	(7 310)	(7 390)	(7 390)	(7 249)	(7 330)	(7 410)	(7 410)	(7 249)	(7 330)	(7 410)	(7 410)	(7 249)	(7 330)
Налог на имущество	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(40 266)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)	(47 361)
Итого, операционные расходы	(182 012)	(184 870)	(187 768)	(189 091)	(196 502)	(197 832)	(200 844)	(202 216)	(200 623)	(203 713)	(206 848)	(208 278)	(206 193)	(209 401)	(212 654)	(214 142)	(211 986)	(215 316)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 001 305	2 023 989	2 046 674	2 046 674	2 134 538	2 134 538	2 158 515	2 158 515	2 247 143	2 272 637	2 298 132	2 298 132	2 385 652	2 412 686	2 439 719	2 439 719	2 532 472	2 561 137
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(21 833)	(22 089)	(22 344)	(22 358)	(23 310)	(23 324)	(23 594)	(23 607)	(24 478)	(24 764)	(25 050)	(25 064)	(25 918)	(26 221)	(26 524)	(26 539)	(27 445)	(27 765)
Итого, прочие расходы	(21 833)	(22 089)	(22 344)	(22 358)	(23 310)	(23 324)	(23 594)	(23 607)	(24 478)	(24 764)	(25 050)	(25 064)	(25 918)	(26 221)	(26 524)	(26 539)	(27 445)	(27 765)
Денежный поток до налогообложения	1 979 472	2 001 901	2 024 329	2 024 316	2 111 227	2 111 214	2 134 921	2 134 907	2 222 665	2 247 874	2 273 082	2 273 067	2 359 734	2 386 465	2 413 195	2 413 181	2 505 028	2 533 373
Фактор дисконтирования	0,5797	0,5612	0,5430	0,5254	0,5084	0,4921	0,4762	0,4608	0,4460	0,4317	0,4178	0,4042	0,3912	0,3787	0,3665	0,3546	0,3432	0,3323
Дисконтированный денежный поток	1 147 461	1 123 392	1 099 296	1 063 600	1 073 445	1 038 962	1 016 702	983 688	991 231	970 450	949 644	918 808	923 205	903 838	884 448	855 730	859 769	841 722

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Начало периода	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31
Конец периода	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД															
Потенциальный доход	2 651 465	2 651 465	2 772 407	2 772 407	2 802 873	2 802 873	2 914 421	2 946 803	2 979 186	2 979 186	3 089 286	3 123 611	3 157 937	3 157 937	
по действующим договорам	2 651 465	2 651 465	2 772 407	2 772 407	2 802 873	2 802 873	2 914 421	2 946 803	2 979 186	2 979 186	3 089 286	3 123 611	3 157 937	3 157 937	
по новым договорам															
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	157 031	158 578	157 967	159 523	162 865	164 469	162 924	166 357	169 842	171 516	169 440	173 011	176 635	178 375	
Итого, потенциальный валовой доход	2 808 495	2 810 042	2 930 374	2 931 930	2 965 738	2 967 343	3 077 345	3 113 161	3 149 028	3 150 701	3 258 726	3 296 622	3 334 572	3 336 312	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД															
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 808 495	2 810 042	2 930 374	2 931 930	2 965 738	2 967 343	3 077 345	3 113 161	3 149 028	3 150 701	3 258 726	3 296 622	3 334 572	3 336 312	
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ															
Эксплуатационные расходы	(157 031)	(158 578)	(157 967)	(159 523)	(162 865)	(164 469)	(162 924)	(166 357)	(169 842)	(171 516)	(169 440)	(173 011)	(176 635)	(178 375)	
Земельные платежи	(6 891)	(6 891)	(7 952)	(7 952)	(8 039)	(8 039)	(7 886)	(7 974)	(8 061)	(8 061)	(7 886)	(7 974)	(8 061)	(8 061)	
Расходы на страхование	(7 410)	(7 410)	(7 310)	(7 310)	(7 390)	(7 390)	(7 249)	(7 330)	(7 410)	(7 410)	(7 249)	(7 330)	(7 410)	(7 410)	
Налог на имущество	(47 361)	(47 361)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	(55 404)	
Итого, операционные расходы	(218 693)	(220 240)	(228 633)	(230 189)	(233 699)	(235 303)	(233 464)	(237 065)	(240 719)	(242 392)	(239 980)	(243 719)	(247 511)	(249 252)	
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 589 802	2 589 802	2 701 741	2 701 741	2 732 039	2 732 039	2 843 881	2 876 095	2 908 309	2 908 309	3 018 746	3 052 903	3 087 060	3 087 060	
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ															
Брокерская комиссия за сдачу в аренду															(521 692)
Фонд капитальных затрат	(28 085)	(28 100)	(29 304)	(29 319)	(29 657)	(29 673)	(30 773)	(31 132)	(31 490)	(31 507)	(32 587)	(32 966)	(33 346)	(33 363)	
Итого, прочие расходы	(28 085)	(28 100)	(29 304)	(29 319)	(29 657)	(29 673)	(30 773)	(31 132)	(31 490)	(31 507)	(32 587)	(32 966)	(33 346)	(33 363)	
Терминальная стоимость															52 109 765
Денежный поток до налогообложения	2 561 717	2 561 702	2 672 437	2 672 422	2 702 382	2 702 366	2 813 107	2 844 963	2 876 819	2 876 802	2 986 159	3 019 937	3 053 715	2 532 005	52 109 765
Фактор дисконтирования	0,3215	0,3111	0,3010	0,2914	0,2820	0,2728	0,2640	0,2556	0,2474	0,2393	0,2316	0,2242	0,2170	0,2100	0,2065
Дисконтированный денежный поток	823 655	796 910	804 513	778 669	761 972	737 230	742 793	727 208	711 605	688 499	691 717	677 195	662 657	531 608	10 761 672

Источник: расчеты Исполнителя

Вывод о значении рыночной стоимости Объекта на Дату оценки, полученной в рамках доходного подхода

60 040 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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





2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Расчет цены продажи торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188732724/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/27268618/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/161812806/	https://kn.e1.ru/view/39215571/
Телефон		8 (902) 873-80-49, Илья	8 (950) 544-13-76, Елена	8 (982) 670-95-13, Станислав	8 (922) 217-77-70, Мария
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС		105 347	132 969	110 169	110 169
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена		96 708	122 066	101 136	101 136
Время предложения/сделки	18.12.2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		96 708	122 066	101 136	101 136
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Радищева, д. 31, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Вайнера, д. 9а, м. «ул. 1905 года», 4 минуты пешком	ул. Вайнера, д. 15А, м. «ул. 1905 года», 8 минут пешком	ул. Карла Либкнехта, д. 22, м. «Динамо»/ «ул. 1905 года», 14 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%	15%
Общая площадь, кв. м	293,1	181,00	191,20	160,00	222,60
Корректировка		-6%	-5%	-7%	-3%
Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	27,6	114,1	21,8	0,0	222,6
Площадь помещений 2-го этажа, кв. м	265,5	66,9	169,4	160,0	0,0
Доля помещений 1-го этажа, %	9,4%	63,0%	11,4%	0,0%	100,0%
Доля помещений 2-го этажа, %	90,6%	37,0%	88,6%	100,0%	0,0%
Корректировка		-5,5%	-0,2%	1,0%	-9,0%
Витринные окна	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
Корректировка		7%	7%	0%	0%
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка		0%	0%	15%	0%
Совокупная корректировка		-5%	1%	8%	1%
Скорректированная цена		92 187	123 710	109 145	102 320
Отделка помещений	стандартная	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Абсолютная корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена		92 187	123 710	109 145	102 320
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС	106 840				
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС	31 314 804				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-10%. Значение корректировки также соответствует диапазону, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018). По данным Справочника корректировка на предложение для высококлассных торговых объектов в Екатеринбурге находится в диапазоне 5,6-10,8%. Среднее значение составляет 8,2%, что и было использовано в расчете.

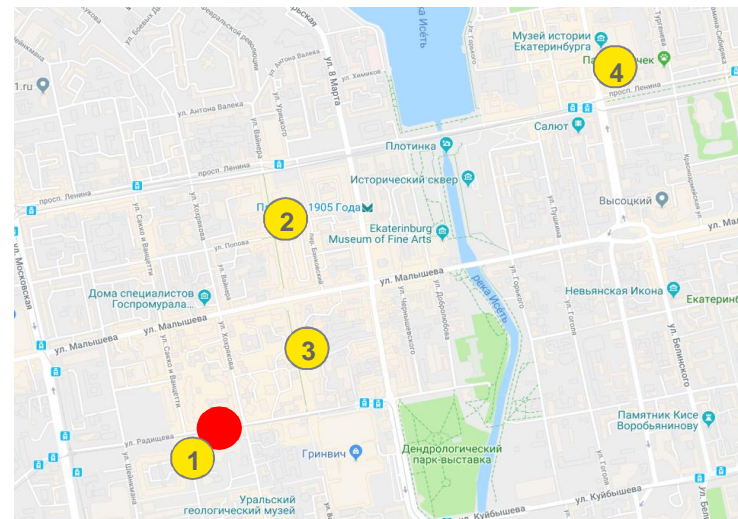
Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2018 года, оценка проводится на дату 18 декабря 2018 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, видимости торгового помещения, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов аналогов представлена справа.

Аналоги №1-3 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ценам предложений не применялась.

Аналог №4 расположен на второй линии. По данным Справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018), отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,73-0,87.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://www.google.com/maps>

● Объект оценки

1. ул. Радищева, д. 31
2. ул. Вайнера, д. 9а
3. ул. Вайнера, д. 15а
4. ул. Карла Либкнехта, д. 22

Таким образом к цене Аналога №4 мы применили повышающую корректировку в размере 15% (рассчитано по верхней границе указанного диапазона: $1 / 0,87 - 1 = 14,9\%$).

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

Размер корректировок также был определен согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в городах-миллионниках): $Y = 1,6047x^{(-0,122)}$

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Корректировка на наличие витринных окон. Наличие витринных окон положительно сказывается на привлекательности торговых помещений, так как помещения обладают большей ценностью для потенциальных покупателей и арендаторов.

Объекты-аналоги №3,4 сопоставимы с Объектом оценки по данному параметру, поэтому корректировка на витринные окна к их ценам не применялась. У объектов-аналогов №1,2 витринных окон нет.

Значение корректировки было определено по данным Сборника корректировок для сегмента офисно-торговой недвижимости г. Омска (http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf). Ввиду отсутствия в открытом доступе подобного исследования для г. Екатеринбург, мы предполагаем, что значения корректировок данного исследования могут быть использованы, так как отражают тенденции рынка коммерческой недвижимости в городах-миллионниках.

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен периоду текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030 г.)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которыми обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
4. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
5. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 14% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Сравнительный подход

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	18.12.2018- 31.12.2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	0,00%	4,53%	4,01%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	477	13 626	14 216	14 787	15 381	15 996	16 635	17 301	17 993	18 712	19 461	20 239	21 048
Доход по договору, руб./кв. м	921	24 060	25 476	26 973	28 558	30 237	32 015	33 898	35 893	38 006	40 244	42 614	45 125
Разница	444	10 435	11 260	12 186	13 177	14 241	15 379	16 597	17 900	19 293	20 783	22 375	24 077
Дисконтированная разница	443	9 732	9 212	8 743	8 294	7 864	7 450	7 051	6 671	6 308	5 960	5 628	5 313
Разница всего, руб./кв. м	88 668												
Площадь, кв. м	293,1												
Корректировка, руб.	25 988 457												

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
31 314 804	25 988 457	57 300 000

Источник: анализ Исполнителя

Вывод о значении справедливой (рыночной) стоимости Объекта на Дату оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

57 300 000 руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

Оценка выполнена в предположении, что условия договора аренды не будут изменены с уменьшением денежного потока арендодателя.

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Рыночная стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	57 300 000	50%	59 000 000
Доходный	60 040 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, составляет, округленно, без НДС:

59 000 000 (Пятьдесят девять миллионов) рублей.

3

Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	54
Обзор рынка торговой недвижимости	56
Перечень использованных материалов	60
Сведения об Оценщике	62
Копии интернет-страниц	63
Копии документов Заказчика	71

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

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

Макроэкономические данные по России

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в четвертом квартале 2018 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

ИПЦ России, %	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EIU	4,40%	4,2%	4,10%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Oxford Economics	4,42%	3,84%	4,12%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ЦБ-базовый	5,25%	4,00%	4,00%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Консенсус-прогноз ВШЭ	4,60%	4,00%	3,90%	4,10%	4,1%	4,1%	4,1%
МЭР-базовый	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Среднее значение	4,53%	4,01%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Источник: Economic Intelligence Unit, Oxford Economics, ЦБ РФ, НИУ ВШЭ, Министерство экономического развития

Экономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре годовой рост ВВП составил 1,8 %. Нормализация темпов экономического роста в ноябре произошла на фоне возвращения динамики сельского хозяйства на нисходящую траекторию, обусловленную снижением урожая основных культур по сравнению с прошлым годом. В добывающих и обрабатывающих отраслях производства наблюдался рост, который составил 2,4% (к ноябрю прошлого года). Данная динамика была обусловлена существенными темпами годового роста добычи полезных ископаемых, который в ноябре достиг 7,8% после шести месяцев последовательного ускорения. Особенно активно развивается газовая отрасль – рост производства превысил 20% в ноябре 2018 года.

По прогнозам ЦБ РФ, темпы прироста ВВП страны в 2019 году составят 1,2-1,7%. ЦБ отмечает, что запланированное повышение НДС в 2019 году может оказать сдерживающее влияние на деловую активность, в особенности в начале года. Тем не менее, в регуляторе не исключают повышения темпов экономического роста в последующие годы по мере реализации запланированных структурных мер.

Международный валютный фонд (МВФ), в свою очередь, повысил прогноз роста ВВП России в 2019 году на 0,3 процентных пункта, до 1,8%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 ноября 2018 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 4,2% (за аналогичный период 2017 года данный показатель составил 3,3%).

Инфляция:

По данным ЦБ РФ, инфляция в декабре выросла на 0,4% по сравнению с предыдущим месяцем и составила 5,4%.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на октябрь 2018 года, безработица составила 4,6%. В марте 2018 года, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, Индекс промышленного производства в ноябре 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4% и 99,8% к предыдущему периоду.

Цены на нефть:

По данным РИА Новости, по состоянию на декабрь 2018 года цены на нефть снизились, при этом нефть марки Brent упала в цене более чем на 3%, вслед за чем также снизились цены на нефть марки WTI. Цена мартовских фьючерсов на североморскую нефтяную смесь марки Brent снизилась до 51,09 долларов за баррель, а стоимость февральских фьючерсов на нефть марки WTI упала до 42,7 доллара за баррель.

По данным бизнес рейтинга «Ведение бизнеса» Всемирного банка, Россия заняла 35 место из 190 в 2018 году, по сравнению с предыдущим годом, где занимала 40 место. Россия продемонстрировала наилучшие результаты по таким направлениям, как «Подключение к сетям электроснабжения» и «Регистрация собственности».

3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

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

Распределение предложения на рынке аренды и купли-продажи торговых помещений по районам, тыс. кв. м.



Источник: RWAY

Структура предложений купли-продажи встроенно-пристроенных торговых помещений по этажам, %



Источник: RWAY

Предложение

На сегодняшний день в Екатеринбурге сохраняется высокая активность в секторе коммерческой недвижимости. Город входит в число лидеров по обеспеченности торговыми площадями. По данным RWAY, показатель обеспеченности торговыми площадями в 2018 г. превышает 650 кв. м на 1 000 человек.

В декабре состоялось открытие первого регионального аутлет-центра, площадь которого составляет 16,8 тыс. кв. м (GLA – 10,3 тыс. кв. м)

Сегмент стрит-ритейла активно пополняется новыми помещениями. По данным УПН, за год вводится около 70-80 тыс. кв. м административных, торговых помещений и площадей для кафе и ресторанов.

Согласно данным RWAY, по состоянию на сентябрь 2018 г. в сегменте встроенно-пристроенных помещений на рынке аренды выставлено порядка 1,5 тыс. предложений. Суммарный объем экспонируемых площадей – 268 тыс. кв. м. В среднем за год объем предложения увеличился на 7%.

В сегменте купли-продажи помещений торгового назначения в сентябре 2018 г. было почти 650 предложений, суммарная площадь которых составила 146,3 тыс. кв. м. В среднем за год объем предложения увеличился на 13%.

С точки зрения распределения по районам, максимальный объем предложений на рынке аренды соответствует Ленинскому и Кировскому районам города. Минимальное количество предложений аренды характерно для Чкаловского и Октябрьского районов.

На рынке купли-продажи максимальный объем предложения представлен в Ленинском и Чкаловском районах. Минимальный объем (менее 10 тыс. кв. м) характерен для Железнодорожного района. Более подробная информация о распределении предложений по районам представлена на диаграмме слева.

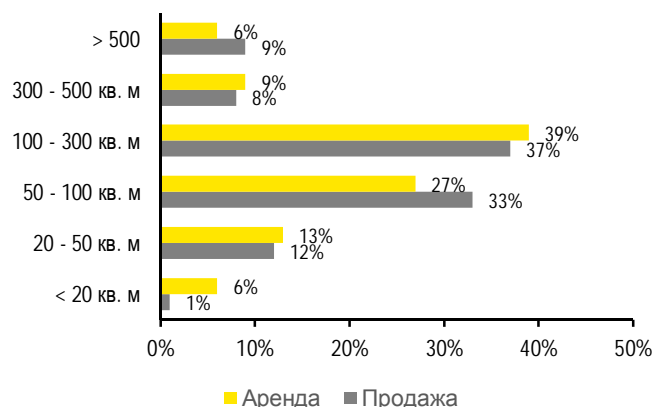
Около 80% всех предложений как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды составляют помещения на 1 этаже. Полная структура предложений купли-продажи встроенно-пристроенных помещений с учетом занимаемого этажа представлена на диаграмме слева.

3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

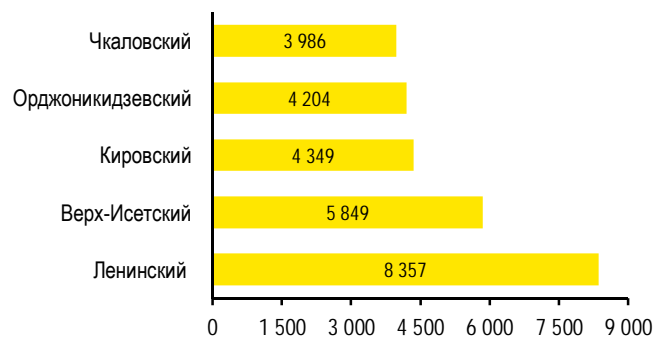
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Структура предложения торговых помещений на рынке купли-продажи и аренда по диапазонам площадей, %



Источник: RWAY

Средневзвешенные ставки аренды на торговые помещения* по районам Екатеринбурга, сентябрь 2018 г., руб./кв. м/год



* без учёта цокольных и подвальных помещений

Источник: RWAY

Как представлено на диаграмме слева, в сегменте встроенно-пристроенных помещений на рынке аренды преобладают помещения площадью от 50 до 300 кв. м, доля которых превышает 65%. Минимальная доля по 6% соответствует предложениям с площадью менее 20 кв. м и более 500 кв. м.

На рынке купли-продажи также преобладают помещения площадью от 50 до 300 кв. м, а минимальную долю совокупного предложения (около 1%) составляют помещения с площадью менее 20 кв. м.

Спрос и вакантность

На рынке торговых центров наблюдается положительная динамика. Свободные площади в торговых центрах продолжают сокращаться. Одной из причин такой тенденции Уральская Палата Недвижимости (УПН) видит в миграции непродуктового стрит-ритейла в ТРЦ. Доля вакантных площадей в ТЦ Екатеринбурга в 2018 г. снизилась до 7,6%.

Стрит-ритейл в Екатеринбурге медленно восстанавливается после продолжительного падения. Инвесторы возвращают в коммерческую недвижимость. Снижение доли вакантных площадей в торговых центрах переключило внимание малого и среднего бизнеса на торговые помещения на улицах города.

Вакантность на помещения стрит-ритейла зависит от местоположения. По данным УК Red, наиболее востребован данный формат в новостройках в отдаленных и центральных районах города. Такая тенденция связана с потребностью обеспечить жителей новых домов необходимой инфраструктурой: бытовые услуги, товары первой необходимости, аптеки и продуктовые магазины. Состав арендаторов формируется уже на стадии проектирования, исходя из потребностей будущих жителей.

Арендные ставки и цены продаж

Согласно УПН, арендные ставки коммерческой недвижимости в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом практически не изменилась. Средний показатель по Екатеринбургу поднялся на 5% и составил 3 174 руб./кв. м/мес. для торговой галереи.

Анализ рынка торговой недвижимости Екатеринбурга, проведенный RWAY, показал, что максимальный уровень ставок аренды наблюдается в Ленинском районе, а минимальные ставки аренды отмечены в промышленном Чкаловском районе. Данная информация представлена на диаграмме слева.

3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

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

За сентябрь средневзвешенная ставка аренды помещений торгового назначения составила 6 094,8 руб./кв. м/год, без НДС, что в среднем выше на 1,6% аналогичного показателя в прошлом году.

Динамика средневзвешенных цен и ставок аренды в разных районах города в годовом выражении была разнонаправленной.

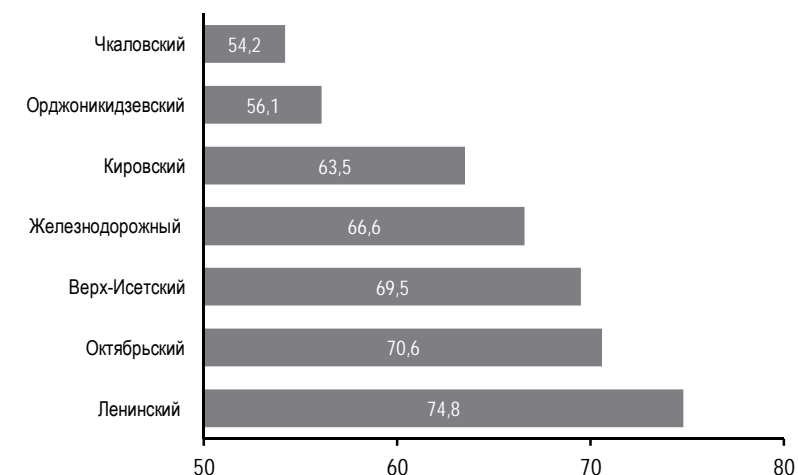
По данным RWAY, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения по состоянию на сентябрь 2018 г. составила 64,4 тыс. руб./кв. м, что на 1,5% меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Как представлено на диаграмме справа, максимальный и минимальный уровни средневзвешенных цен на торговые помещения соответствуют Ленинскому и Чкаловскому районам.

В годовом выражении цены снизились во всех районах города.

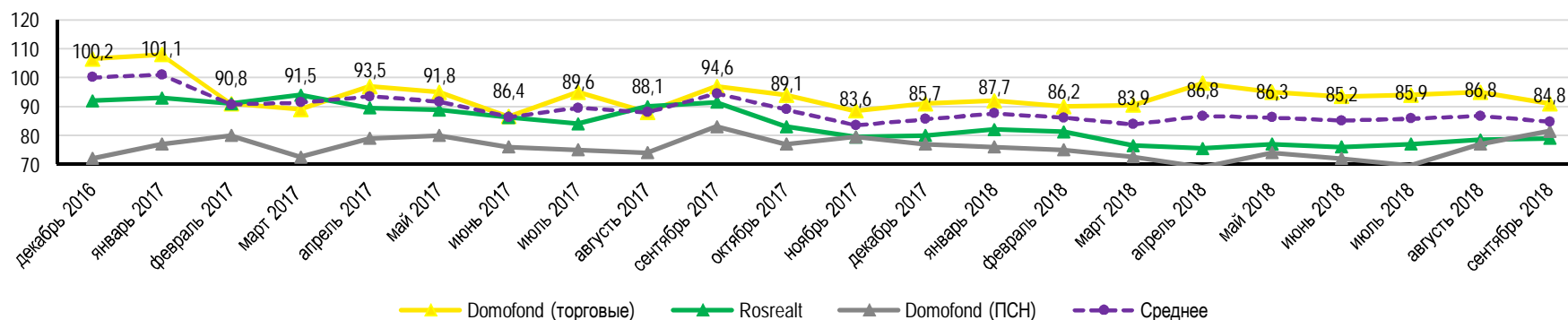
Динамика средневзвешенных ставок аренды и цен предложения по всем сегментам рынка торговой недвижимости Екатеринбурга представлена на графиках ниже:

Средневзвешенные цены предложения на торговые помещения по районам Екатеринбурга, сентябрь 2018 г., тыс. руб./кв. м



* без учёта цокольных и подвальных помещений
Источник: RWAY

Динамика средневзвешенных цен продаж торговых помещений Екатеринбурга, тыс. руб./кв. м



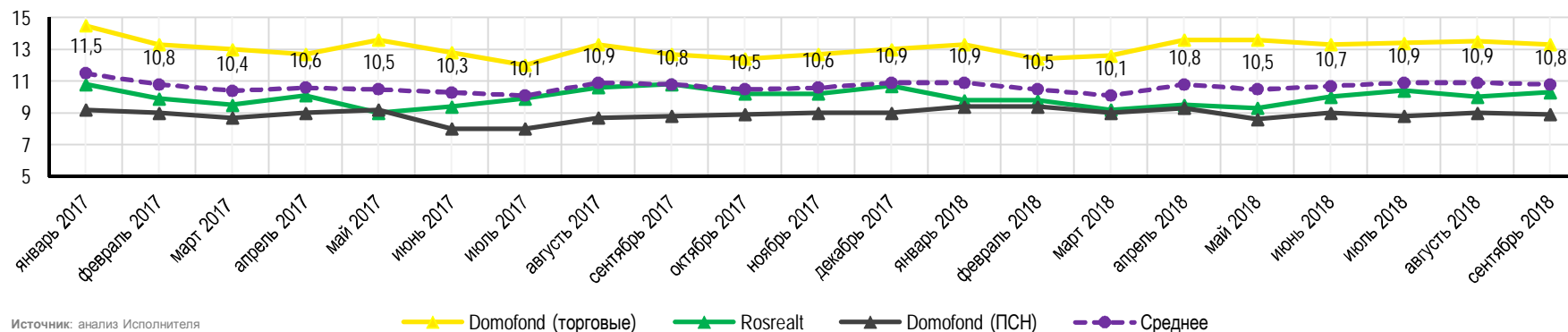
Источник: анализ Исполнителя

3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

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

Динамика средневзвешенных ставок аренды торговых помещений Екатеринбурга, тыс. руб./кв. м/год



Тенденции и прогнозы

- ▶ Согласно portalу о коммерческой недвижимости EkbRealty.ru, в 2019 г. в Екатеринбурге прогнозируется ощутимый рост ставок аренды. Данный прогноз обусловлен, во-первых, резким спадом предложения и сокращением вакантных торговых площадей, во-вторых, ростом спроса на торговые площади.
- ▶ По данным Just Media, в 2019 г. рынок коммерческой недвижимости будет постепенно восстанавливаться. Значительного развития негативных тенденций не прогнозируется.

3 Приложения

Перечень использованных материалов

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

Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт	Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт
20170210 Договор аренды Радищева.pdf	25/12/17	904 298	ИП Аникин дизайн-проект ресторан.PDF	27/11/12	2 734 723
20181213 ДС к Договору аренды Радищева.pdf	13/12/18	227 782	кад.паспорт.PDF	02/11/16	1 044 043
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	03/03/17	178 812	Климат ВК Д-р№2911-13 Ресторан.pdf	12/12/13	2 969 506
Аникин авторский надзор.PDF	11/04/13	1 447 035	Куптехник Договор поставки оборудования №23.03.13 от 01.04.2013 г..PDF	31/05/13	8 096 196
Вопросы по Радищева.docx	18/12/18	183 622	Расчёт арендной платы Радищева 2017.pdf	18/12/18	846 343
Договор на осуществление функций заказчика № 260 от 27.11.12 г..PDF	28/05/13	6 167 136	Расчёт арендной платы Радищева 2018.pdf	18/12/18	103 790
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	25/12/17	904 298	Сервисная служба. Д-р подряда Dsoг-0017 от 25.07.13 г..PDF	30/08/13	4 857 266
Договор страхования Радищева.pdf	01/03/18	912 089	СИМЭКС. Д-р № 118 от 22.08.2013 г..PDF	23/08/13	2 705 457
Договор №03-12-13 от 15 марта 2013 ООО Промтехнологии.PDF	13/05/13	1 467 883	СК Креатив. ДС № 5 от 19.06.2013 к Д-ру № 05-03.PDF	05/08/13	5 971 634
Договор №05-03 от 05 марта 2013 г. ООО СК Креатив.PDF	13/05/13	13 158 470	СК Креатив. ДС №4 от 30.05.13 г. к Д-ру 05-03 от 05.03.13 г..PDF	14/06/13	5 776 236
Домотехника Урал. Д-р поставки № 103 от 25.07.2013 г..PDF	29/07/13	4 689 349	СК Креатив.PDF	08/04/13	12 861 310
Доп соглашение к Договору аренды, Екатеринбург.docx	06/12/18	20 443	Смета расходов Радищева 2017.pdf	19/01/17	206 227
Доп. согл. №1 к договору №05-03.PDF	13/05/13	2 919 222	Смета расходов Радищева 2018.xlsx	13/12/18	76 651
Доп. согл. №2 к договору №05-03.PDF	13/05/13	7 196 731	ТД Водник. Д-р № 7-13-гг от 25.07.13 г..PDF	29/07/13	3 647 780
Доп. согл. №3 к договору №05-03.PDF	13/05/13	4 647 748	Термоинжиниринг ДС №1 от 27.06.2013.PDF	28/06/13	1 361 950
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (здание).pdf	15/11/18	645 338	Термоинжиниринг.PDF	12/12/12	6 608 124
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25А (земля).pdf	15/11/18	546 319	техн.паспорт Радищева, 25.PDF	02/11/16	2 340 900
Екатеринбурггорпроект 687-2787.PDF	06/03/13	3 782 286	Урал Интеграция. Д-р № 2013-039-8А от 23.08.2013 г..PDF	05/09/13	2 389 703
Земельный участок Радищева, 25a.pdf	14/05/18	961 688			

3 Приложения

Перечень использованных материалов

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

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

Приказа МУГИСО от 15.01.2013 №32

Постановление правительства Свердловской области от 30.12.2014 №1227-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 28.12.2015 №1209-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 29.12.2016 №928-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 29.12.2017 №1020-ПП

Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018)

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

www.rway.ru

www.cre.ru

www.ekbrealty.ru

www.upn.ru (Уральская палата недвижимости)

www.justmedia.ru

Интернет-каталоги недвижимости

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

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

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

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

<https://kn.e1.ru/>

<https://rosrealt.ru/>

3 Приложения

Сведения об Оценщике

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



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005428 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005428 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правильное страхование). Данным Договором (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Копылов Александр Вофович**
Паспортные данные: Сер. 4506 №050750 выдан Паспортным столом № 2 ОВД "Отрадное" гор. Москвы (код подразделения - 772-133) 07.06.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петухова, д.12, стр.2, зп. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с искомными соглашениями со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июня 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиняемого в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считает надлежащим исполнением свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

(Подпись)
Копылов Александр Вофович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Подпись)
Начальник отдела страхования (подпись) С.А. Артамошкин, и.о. Начальника отдела страхования С.Ю. на основании доверенности от 20.11.2016 г. и №3274/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

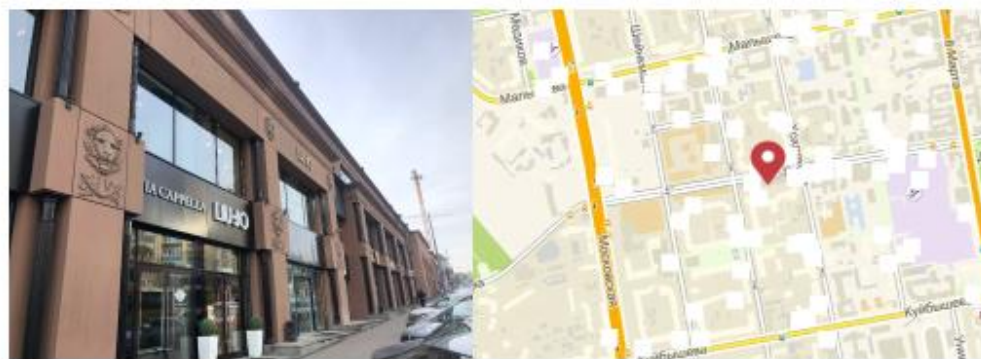
Расчет рыночной арендной ставки торговых помещений

Аналог 1

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/28363320/>

12/11/2018 Объявление №28363320 - аренда помещения в Екатеринбурге, Ленинском районе, улица Радищева 25 - N1.RU Екатеринбург

Сдам торговые площади, Радищева, 25 **201 450 Р в месяц**
м. Геологическая 9 мин, м. Площадь 1905 года 10 мин, ул. Радищева, мкр. Центр, 1 500 Р за м²
Ленинский район



Обновлено 11.12.2018, опубликовано 16.11.2018

Параметры		Назначение помещения
Общая площадь	134,3 м ²	Магазин, выставочный зал
Этаж	1	
Отдельный вход	есть	
Интернет	есть	

Описание
Сдается помещение в торговой галерее на 2-ом этаже с отдельным входом (есть лифт), напротив ЖК Тихвин. Сделан дизайнерский ремонт, с применением качественных европейских материалов. Идеально подойдет под размещение магазина одежды, обуви.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/196284094/>

12/11/2018 Снять торговую площадь- ул. Вайнера 16, Свердловская область - база ЦИАН, объявление №196284094

Торговая площадь, 245 м²
в торговом доме «на ул. Вайнера, 16»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Вайнера, 16



Площадь	Этаж	Помещение
245 м ²	1 из 1	Свободно

- Площадь 245 кв.м.
- Этаж -1
- Студийный вход
- Состояние ремонта хорошее
- Разношерстная модальность 6 Кат
- Фактурная прилично-выставочная
- Охранно-пожарная сигнализация
- Система видеонаблюдения
- Хорошая транспортная доступность
- Огромный пешеходный трафик
- Помещение отлично подходит для магазина не продовольственных товаров.
- Предпочтительно мужская одежда , обувь .
- Стоимость аренды 1500 р./кв.м. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно .

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	367 500 Р/мес.
Ставка	18 000 Р за м ² /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/196284094/>

367 500 Р/мес.

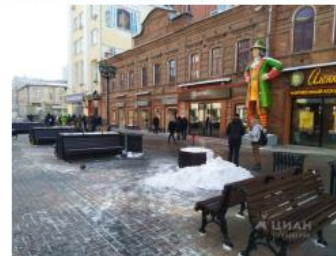
Агентство Региональн
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года

+7 965 547-9

[Написать сообщение](#)



12/11/2018 Снять торговую площадь- ул. Вайнера 16, Свердловская область - база ЦИАН, объявление №196284094



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/196284094/>

4/5

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/195973614/>

12/11/2018 Снять торговую площадь ул. Малышева 28, Свердловская область, метро Площадь 1905 года - база ЦИАН, объявление №...

Торговая площадь, 179 м²
в офисном центре «Дом советов»

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Малышева, 28
Площадь 1905 года - 8 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
179 м ²	1 из 5	Свободно

Сдам торговое помещение на Малышева.
Отличное место.
Есть витрина, приточка.
Сделан ремонт, и в тоже время диджитализация на реконструкция.
Электромощность 28 кВт.
Свой служебный лифт для загрузки.
Практически все площади может быть полезно использована.
Высота потолка 4 метра.
НДС входит в стоимость.
Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	295 000 Р/мес.
Ставка	19 777 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 45 000 Р
Обеспечительный платеж	250 000 Р
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/195973614/>

295 000 Р/мес.

Включены НДС, без комиссии

Новосёл
Агентство недвижимости
На рынке с 1999 год

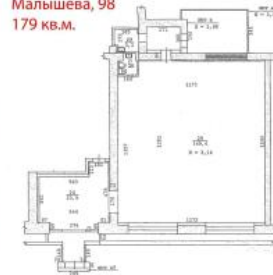
+7 967 631

Написать сообщение

12/11/2018 Снять торговую площадь ул. Малышева 28, Свердловская область, метро Площадь 1905 года - база ЦИАН, объявление №...



Малышева, 98
179 кв.м.



2/8

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/195973614/>

5/8

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Аналог 4

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/17643937/>

12/11/2018 Объявление №17643937 - аренда помещения в Екатеринбурге, Ленинском районе, улица Вайнера 19 - N1.RU Екатеринбург

Сдам торговые площади, Вайнера, 19 **225 600 Р в месяц**
м. Площадь 1905 года 6 мин, м. Геологическая 8 мин, ул. Вайнера, мкр. Центр, 1 600 Р за м².
Ленинский район
ТЦ «Бум»

Вера - ТСН НА ВАЙНЕРА 19
+7 932 610-95-39



Обновлено 11.12.2018, опубликовано 17.04.2017

Параметры

Тип здания	торговый центр
Общая площадь	141 м ²
Этаж	1
Высота потолков	3,2 м
Мощность электросети	450 кВт
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	21-50
Год постройки	2006
Интернет	есть
Коммунальные платежи	включены в стоимость

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал, медицинский центр, стоматология, пищевое производство

Описание

Сдам помещение, расположенное на 1 этаже ТЦ БУМ 141м2.

Готовы предложить взаимовыгодное сотрудничество.

Хорошая обзорность помещения.

Имеется отдельный вход с улицы.

Имеется парковка.

Возможность размещение рекламы на фасаде ТЦ БУМ, на льготных условиях.

ТЦ «БУМ» организует Ярмарки-Выставки.

Торговый Центр является частью сформировавшегося торгового узла. В непосредственной близости,

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/17643937/>

1/2

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

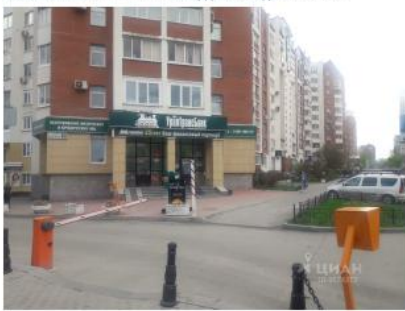
Расчет рыночной цены продажи торговых помещений

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188732724/>

12/13/2018 Купить помещение свободного назначения ул. Радищева 31, Свердловская область, метро Геологическая - база ЦИАН, об...

Свободное назначение, 181 м²
 Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Радищева, 31
 Геологическая - 12 мин. пешком Площадь 1905 года - 14 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
181 м ²	1 из 16	Свободно

Назначение: банк, парикмахерская, кафе/ресторан, бар, выставка, кондитерская, офис, детский центр, пекарня

Продается помещение свободного назначения общей площадью - 181 кв.м, основная площадь - 114,9 кв.м, вспомогательная - 66,9 кв.м. Помещение в центре Екатеринбурга на ул. Радищева 31. Этаж первый, отдельный вход/выезд задним молком размещать вывеску. Помещение подойдет под банк, медицинский центр, салон красоты, офис компании, торговую точку, кафе, ресторан. Описание: кабинеты оснащены кондиционерами, системой видеонаблюдения, охранная система безопасности, круглосуточный доступ в помещение, эл. вода, санузлы. Удобное расположение, высокая транспортная доступность, пешеходный трафик, гостевая парковка. По цене возможен торг

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.





Показать телефон

Условия сделки

Цена	22 500 000 ₽
Ставка	124 310 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 3 432 203 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

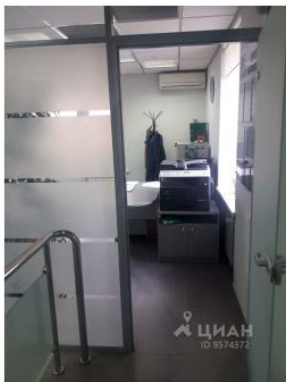

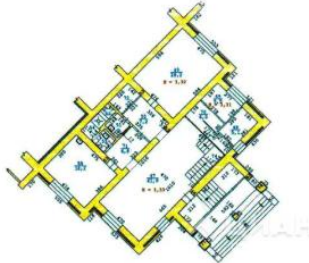
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188732724/>

12/13/2018 Купить помещение свободного назначения ул. Радищева 31, Свердловская область, метро Геологическая - база ЦИАН, об...

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188732724/>

12/13/2018 Купить помещение свободного назначения ул. Радищева 31, Свердловская область, метро Геологическая - база ЦИАН, об...

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188732724/>

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

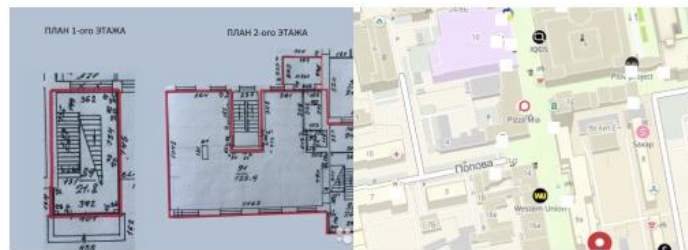
Аналог 2

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/27268618/>

12/13/2018 Объявление №27268618 - продажа помещения в Екатеринбурге, Ленинском районе, улица Вайнера 9а - N1.RU Екатеринбург

Продам торговые площади, Вайнера, 9а **30 000 000 Р**
м. Площадь 1905 года 5 мин, м. Геологическая 11 мин, ул. Вайнера, мкр. Центр, Ленинский район 156 904 Р за м²

Аверина Ольга - Агентство Регионального Развития
+7 967 639-95-58



Обновлено 13.12.2018, опубликовано 21.08.2018

ПРОДАМ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 191,2 кв.м., расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 9-а. От собственника. Без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено в самом центре города, пешеходная зона «Уральский АРБАТ»
- помещение находится на 2 этаже (своя отдельная входная группа на 1 этаже со стороны ул. Вайнера)
- помещение полностью готово к ведению бизнеса
- ремонт в хорошем состоянии;
- высота потолков 3 м;
- разрешенная мощность 15 кВт
- возможность использования наружной рекламы; имеется вывеска;
- СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ 30 000 000 руб.

[Подробнее](#)

Параметры		Назначение помещения
Общая площадь	191,2 м ²	Магазин, выставочный зал
Этаж	2	
Высота потолков	3 м	
Мощность электросети	15 кВт	
Отдельный вход	есть	
Парковка, количество мест	1-5	
Интернет	есть	

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/27268618/>

1/1

3 Приложения Копии интернет-страниц


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

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/161812806/>

12/13/2018 Продажа торговую площадь- ул. Вайнера 15А, Свердловская область, м. Площадь 1905 года - база ЦИАН, объявление №16...

Торговая площадь, 160 м²
 Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Вайнера, 15А
 Площадь 1905 года - 9 мин. на транспорте
 Геологическая - 13 мин. на транспорте Динамо - 26 мин. на транспорте



12/13/2018

Площадь	Этаж	Помещение
160 м ²	2 из 3	Свободно

Екатеринбург, р-н Центр, ул. Вайнера, 15А. Площадь 160 кв. м. Расположено на 2 этаже. Отделка под ключ. Все коммуникации заведены. Свой санузел. Можно использовать как офис, торговое помещение, общепит. Один собственник.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	20 800 000 Р
Ставка	130 000 Р за м ²
Налог	НДС включен: 3 172 881 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Тип помещения: в торговом комплексе
 Состояние: Типовой ремонт

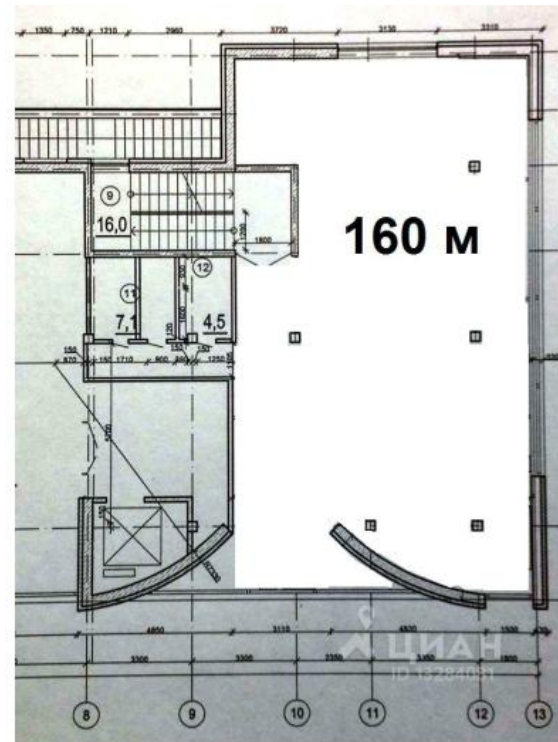
20 800 000 Р ↓
 Включены НДС

БК-НЕДВИЖИМ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 год

+7 982 67 

Написать сообщение

12/13/2018 Продажа торговую площадь- ул. Вайнера 15А, Свердловская область, м. Площадь 1905 года - база ЦИАН, объявление №16...



3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Аналог 4

<https://kn.e1.ru/view/39215571/>

12/13/2018 Объявление № 39215571 - Продам торговые площади в Екатеринбург, цена 28938000 руб., торг - Е1.Коммерческая

Продам торговые площади

Екатеринбург, Кировский район, ул. Карла Либкнехта, д. 22

Центр

Площадь: 1905 года, 12 мин. пешком

28 938 000 руб., 130 000 руб./м²

торг

Как изменилась цена на этот объект?

Площадь

222,8 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Этаж	1
Высота потолков, м	3
Мощность, кВт	100
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	1-5
Интернет	Да

Комментарий

Продажа универсального помещения в самом центре Екатеринбурга, пересечение улиц Ленина/Карла Либкнехта/рядом Глазгоштамт).

1 этаж, с 3-мя отдельными входами с улицы, свободная планировка, отлично подойдет под офис, банк, мед. центр, салон красоты, магазин, общепит. Сделан ремонт.

В помещении подведены инженерные коммуникации, необходимые для функционирования общепита, электромощность до 100 кВт. Планировка соответствует всем нормам. Возможен круглосуточный режим работы (24 часа). Сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Свободная планировка. Высокие потолки. Помещение в отличном состоянии, только после капитального ремонта, ранее в аренду не сдавалось.

Дополнительную информацию уточняйте по указанным контактам.

Контакты

Мария

+7 922 217-77-70

+7 343 210-35-35

Написать на e-mail



Похожие предложения этого автора

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 06.10.2018, поступившего в рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что согласно заявке Единого государственного реестра недвижимости

Получение

Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
09.10.2018	№ 77/100/339/2018-5857		
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012		
Регистровый государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-01/648/2012-206		
Адрес:	620014 Свердловские область, г Екатеринбург, ул Радищева, д 25		
Площадь, м²:	293,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	давшие отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	7280899,17		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401033:1111		
Вид разрешенного использования:	давшие отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	давшие отсутствуют		
Служба записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"		
Особые отметки:	В присланных документах для публикации помещали на 293,1 кв.м содержится информация "Объект включился за счет перепланировки".		
Получатель выписки:	Средников Андрей Евгеньевич		
Инициал 2 записи:	И.И. Иванов		
Инициал 2 записи:	Кацурова Марина Ильясовна		
	И.И. Иванов		
	И.И. Иванов		

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

На основании запроса от 06.10.2018, поступившего в рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что согласно заявке Единого государственного реестра недвижимости

Получение

Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
09.10.2018	№ 77/100/339/2018-5857		
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313		
1) Правообладатель (правообладатели):	1.1. Не государственной регистрации права		
2) Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Не государственной регистрации права		
3) Документ(ы)-основание:	2.1. Не государственной регистрации права		
4) Описание права и обременение объекта недвижимости:	3.1. Не государственной регистрации права		
5) Сведения о наличии решения об исключении объекта недвижимости для государственного жилищного фонда:	Аренда		
6) Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	19.07.2017		
7) Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	66:41:0401033:1313-66/001/2017-33		
8) Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	Земельный участок, кадастровый номер 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7, 02.02.2017 г.		
9) Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	19.07.2017 г. по 19.07.2022 г.		
10) Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	Область с ограниченной ответственностью "Фест", ИНН 6686017662		
11) Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 19.07.2017 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2017-33.		
12) Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	давшие отсутствуют		
13) Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	давшие отсутствуют		
Инициал 2 записи:	И.И. Иванов		
Инициал 2 записи:	Кацурова Марина Ильясовна		
	И.И. Иванов		
	И.И. Иванов		

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ОФИСАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(только информационные права регистрационного характера)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № _____ Раздела 1 _____ (по объекту недвижимости) _____ Всего листов выписки: _____
 09.10.2018 № 77/00/339/2018-5856
 Кадастровый номер: 66-41/0401033:16

Номер кадастрового выписки: 66-41-0401033
 Дата привнесения кадастрового номера: 15.06.2004
 Разрешительный документ: Кадастровый номер: 66-41-0401033:016
 Адрес: 66л, Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, пом 25 А
 Площадь: 1240 +/- 12 кв. м
 Кадастровый номер: 15197440
 Кадастровая стоимость, руб.: _____
 Категория земель: _____
 Вид разрешенного использования: _____
 Служба записи об объекте недвижимости: _____
 Любые отметки: _____
 Подписальщик выписки: Клешиков Андрей Евгеньевич

Исполнитель 2 категории _____ (подпись выписывающего лица) _____
 _____ (подпись) _____
 Канжурова Мелания Ильясовна
 (подпись, печать)

Раздел 2

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

Земельный участок

Лист № _____ Раздела 2 _____ (по объекту недвижимости) _____ Всего листов выписки: _____
 09.10.2018 № 77/00/339/2018-5856
 Кадастровый номер: 66-41/0401033:16

1. Правообладатель (правообладатели):
 1.1. К.А.Иронова Елена Владимировна
 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Общая долевая собственность: 1287952200, 66-41-0401033:16-6600012017-8, 12.12.2017 г.
 3. Документы-основания: 3.1. Внесение на регистрацию
 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано

1. Правообладатель (правообладатели):
 1.1. Ждан Надежда Юлиановна
 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.2. Общая долевая собственность: 1286952200, 66-41-0401033:16-6600012017-9, 12.12.2017 г.
 3. Документы-основания: 3.2. Внесение на регистрацию
 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано

1. Правообладатель (правообладатели):
 1.1. К.А.Иронов Михаил Антонович
 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.3. Общая долевая собственность: 1287952200, 66-41-0401033:16-6600012017-10, 12.12.2017 г.
 3. Документы-основания: 3.3. Внесение на регистрацию
 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано

Исполнитель 2 категории _____ (подпись выписывающего лица) _____
 _____ (подпись) _____
 Канжурова Мелания Ильясовна
 (подпись, печать)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Екатеринбург

«10» 02 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 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. Арендваемая 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 «Арендваемая площадь». Арендваемая площадь, переданного в аренду Помещения, измеренная вышеуказанным способом, равна 311, 2 кв.м.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель вправе требовать от Арендатора своевременной уплаты арендной платы в полном объёме согласно условиям настоящего Договора.

Кроме того, Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму всех штрафов и пени, предусмотренных настоящим Договором, а также штрафы, наложенные компетентными государственными органами на Арендодателя в связи с деятельностью Арендатора.

1

2.1.2. Арендодатель вправе требовать от Арендатора устранения всех аварий, их последствий, выполнения текущего ремонта Помещения, а также надлежащей эксплуатации Помещения, обеспечивающей его сохранность, в том числе внутренних сетей и оборудования.

2.1.3. Арендодатель вправе пересматривать размер арендных платежей по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год, по согласованию Сторон. При этом Стороны вправе пересматривать размер арендных платежей по настоящему Договору по взаимному согласованию.

2.1.4. Арендодатель и/или уполномоченные им представители имеют право на вход в Помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.5. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с соблюдением условий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.6. Арендодатель обязан обеспечить свободный доступ сотрудников и посетителей Арендатора в Помещение.

2.1.7. Арендодатель обязан не препятствовать в какой-либо форме разрешённому использованию Помещения за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, или действий, 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:

2.2.1. Арендатор круглосуточно имеет беспрепятственный и неограниченный доступ в арендуемое Помещение.

2.2.2. Арендатор обязан использовать Помещение в соответствии с их назначением и условиями настоящего Договора.

2.2.3. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные настоящим Договором сроки.

2.2.4. Арендатор обязан содержать Помещение в технически исправном и надлежащем состоянии с соблюдением всех норм техники безопасности, санитарии и пожарной безопасности, в том числе подавать пожарные декларации и иные обязательные документы в отношении Помещения.

В случае нарушения этих норм по вине арендатора, Арендатор обязан возместить штрафы, выставленные Арендодателю за эти нарушения.

2.2.5. Арендатор вправе заключить договоры на предоставление услуг связи, доступа к сети Интернет и прочих услуг.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

<p>2.1.8. Арендатор обязан своевременно информировать Арендодателя о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендодателя.</p> <p>2.1.9. Арендатор обязан представлять интересы Арендодателя в административных и иных органах и учреждениях по вопросам, связанным с использованием, эксплуатацией, техническим обслуживанием и обеспечением Помещения коммунальными услугами, электроэнергией, подготовкой к работе в зимний период и прочее.</p> <p>2.1.10. Размещение вывесок, табличек, символики, рекламы снаружи Помещения допускается только с согласия Арендодателя по утверждённым Арендодателем эскизам.</p> <p>Указанные выше материалы должны соответствовать требованиям законодательства РФ, а также нормативно-правовым актам местных органов власти.</p> <p>Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые разрешения компетентных органов для размещения указанных выше материалов.</p> <p>2.1.11. Арендатор для обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности инженерных сетей, оборудования, предназначенного для обслуживания Здания как единого комплекса, осуществляет все виды работ.</p> <p>2.1.12. Арендатор самостоятельно определяет количество людей, необходимых для обслуживания Помещения, а также график их работы с расчётом, что данное количество людей и времени необходимы для обеспечения Помещения всем необходимым.</p> <p>2.1.13. Арендатор обязан обеспечить выполнение своим персоналом норм и правил техники безопасности, правил противопожарной безопасности, производственной санитарии, режима прохода на территорию.</p> <p>2.1.14. В случае необходимости Арендатор имеет право привлекать для исполнения обязательств по Договору третьих лиц без согласования с Арендодателем. При этом ответственность за их деятельность несёт Арендатор.</p> <p>2.1.15. Арендатор несёт иные обязанности, направленные на эффективную эксплуатацию Помещения, поддержание его технического состояния и обеспечение всеми необходимыми ресурсами.</p> <p>2.1.16. Арендатор обязан своевременно принимать меры по предотвращению и устранению всех аварий и их последствий.</p> <p>2.1.17. Арендатор обязан незамедлительно сообщать в аварийные службы, представителю эксплуатирующей организации об авариях, чрезвычайных ситуациях, о пострадавших, а также о принятых неотложных мерах.</p> <p>2.1.18. Если в результате действий или бездействия Арендатора будет причинён вред Помещению, Арендатор обязан в разумный срок, установленный соглашением Сторон, возместить Арендодателю понесённый ущерб.</p> <p>2.1.19. Обо всех авариях, повреждениях и нарушениях в работе средств измерений, о срыве и нарушениях целостности пломб Арендатор обязан уведомить организацию, предоставляющие коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные договорами на поставку коммунальных услуг.</p> <p>2.1.20. Нести расходы, связанные с рекламой Помещения.</p> <p style="text-align: center;">3. Платежи и расчёты по Договору</p> <p>3.1. За аренду Помещения Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату, исчисляемую исходя из арендуемой площади, установленной в соответствии с п. 1.5. Договора.</p> <p>3.2. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей в месяц.</p> <p>Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование Помещением, за пользование земельными участками, на которых расположено Здание и необходимыми для его использования.</p> <p>3.3. Оплата арендной платы производится Арендатором на основании выставленного Арендодателем счёта. Днём оплаты считается день зачисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе 11 «Реквизиты Сторон».</p>	3
--	---

<p>3.4. До 10-го числа месяца, следующего за расчётным, Арендодатель обязан предоставить Арендатору счёт на оплату арендной платы.</p> <p>Арендатор обязан до 25-го числа месяца, следующего за расчётным, произвести оплату.</p> <p>3.5. Оплата осуществляется в безналичной форме путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе 11 «Реквизиты Сторон».</p> <p>3.6. Стороны обязаны производить сверку взаимных платежей в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) изменение размера арендной платы, предусмотренной п. 3.2. настоящего Договора; 2) прекращения действия настоящего Договора либо его расторжения; 3) в течение 1 (Одного) месяца по истечении календарного года; 4) в иных случаях, в том числе по требованию одной из Сторон. <p style="text-align: center;">4. Порядок приёма-передачи Помещения</p> <p>4.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту приёма-передачи Помещения.</p> <p>Вместе с передачей Помещения Арендодатель обязан передать Арендатору копии следующих документов: технического паспорта на Помещение, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а также иные необходимые документы, перечень которых согласовывается Сторонами.</p> <p>4.2. Арендатор обязан подписать Акт приёма-передачи не позднее рабочего дня, следующего за днём, когда Помещение было предоставлено Арендодателем Арендатору.</p> <p>4.3. При расторжении либо прекращении настоящего Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение в порядке, предусмотренном п.п. 4.1. - 4.2. настоящего Договора.</p> <p>При прекращении либо расторжении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он их получил, с учётом нормального износа.</p> <p style="text-align: center;">5. Ответственность Сторон, форс-мажор</p> <p>5.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени в размере 0,01% от общей суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.</p> <p>5.2. Арендатор несёт имущественную ответственность в случае повреждения или гибели Помещения, внутренних и внешних сетей и оборудования Помещения, переданных в аренду по настоящему Договору, если повреждение или гибель имущества произошли по вине Арендатора.</p> <p>В случае повреждения или гибели арендуемого Помещения по вине Арендатора Арендатор возмещает Арендодателю причинённые убытки в полном объёме.</p> <p>5.3. Уплата неустойки и возмещение ущерба не освобождают Арендатора от выполнения обязательств по оплате стоимости арендной платы, за исключением случая гибели Помещения.</p> <p>5.4. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение являлось следствием непреодолимой силы, то есть таких чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчёт при заключении настоящего Договора.</p> <p>5.5. Освобождение от ответственности действует только в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 5.4. настоящего Договора.</p> <p>5.6. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, 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.</p> <p>5.7. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо</p>	4
--	---

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

6. Вступление Договора в силу. Срок действия Договора.

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

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

7. Изменение и досрочное расторжение Договора.

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

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

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

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

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

5

9. Особые условия

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

9.2. Произведённые Арендатором улучшения, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, 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:

- Поставный план сдаваемого в аренду Помещения - Приложение №1;
- Акт приёма-передачи Помещения - Приложение №2.

11. Реквизиты Сторон:

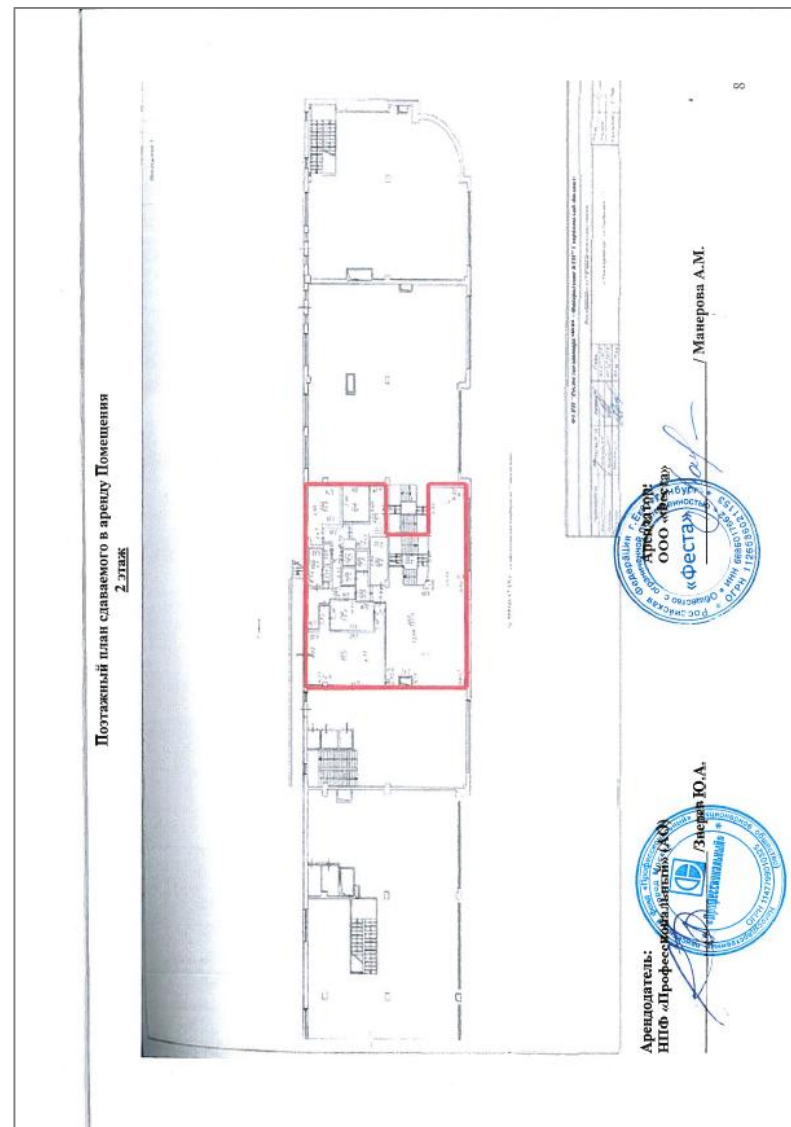
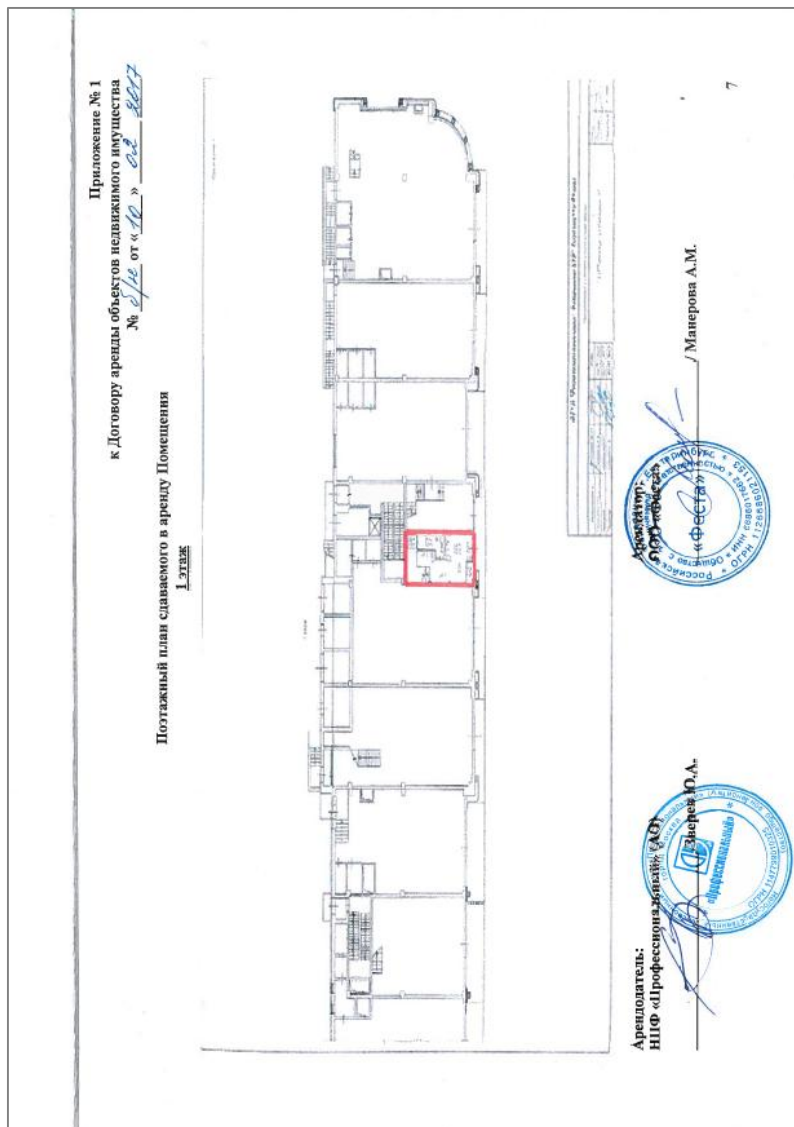
Арендодатель НПФ «Профессиональный» (АО)	Арендатор ООО «Феста»
105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107
ОГРН 1147799010325	ОГРН 1126686021153
ИНН/КПП 7701109908/770101001	ИНН/КПП 6686017662/667101001
р/с 40701810100000000070	р/с 40702810200120000192
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва	Филиал Уральский АО КБ
к/с 301018102000000000823	«АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург
БИК 044525823	к/с 301018107000000000995
	БИК 044525710
Ф.И.О.: Зверев Ю.А. Должность: Президент	Ф.И.О.: Манерва А.М. Должность: Управляющий - ИД 

6

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Приложение № 2
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 2/14 от «10» 02 2017

Акт приёма-передачи Помещения

г. Екатеринбург 10 02 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 № 2/14 от «10» 02 2017 (далее – «Акт приёма-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № 2/14 от «10» 02 2017 Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемые «Помещения»:

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

2. Помещение 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	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 30101810200100000665 БИК 044525710
--	---

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

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

9

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
 Номер государственного округа 66
 Помещение государственной регистрации

Договора аренды 19 10 2017

Дата государственной регистрации: 06.11.2017 № 133-66/001/2017-32
 Подпись: Транжинова Н.С.

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

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
9 (ссылка) лист (-а, -ов)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

г. Екатеринбург «13» декабря 2018

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

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

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

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

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

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

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

1

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

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

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

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

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

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

7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя

От Арендатора

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

Ф.И.О.: Манерова А.М.



2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 1/P25

г. Екатеринбург

«10» *Oct* 2018

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

1. Предмет Договора

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

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

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

1

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

2. Возмещение расходов Агента

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

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

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

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

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

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

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3. Вознаграждение Агента

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

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

4. Заключительные положения

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

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

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

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

Реквизиты Сторон:

Агент
НПФ «Профессиональный» (АО)

105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 40701810895000001960
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Принципал
ООО «Феста»

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

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



Ф.И.О.: Мавринов Александр Владимирович
Должность: Управляющий ИП



3

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

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

г. Екатеринбург «___» _____

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

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

2) Во исполнение Агентского договора № 1/P25 от «___» _____

Агентом для Принципала в отчётном периоде приобретены следующие услуги:

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

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

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

5) Приложения:

- ...

Президент _____

ФИО _____

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

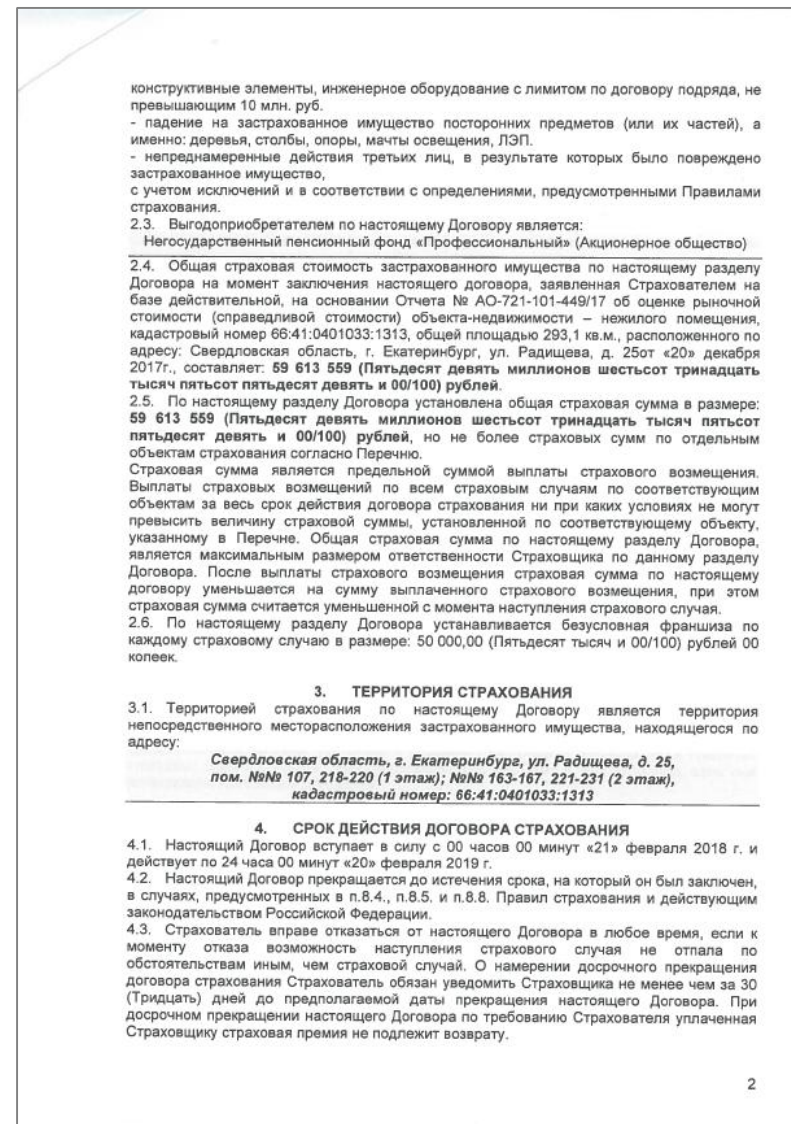
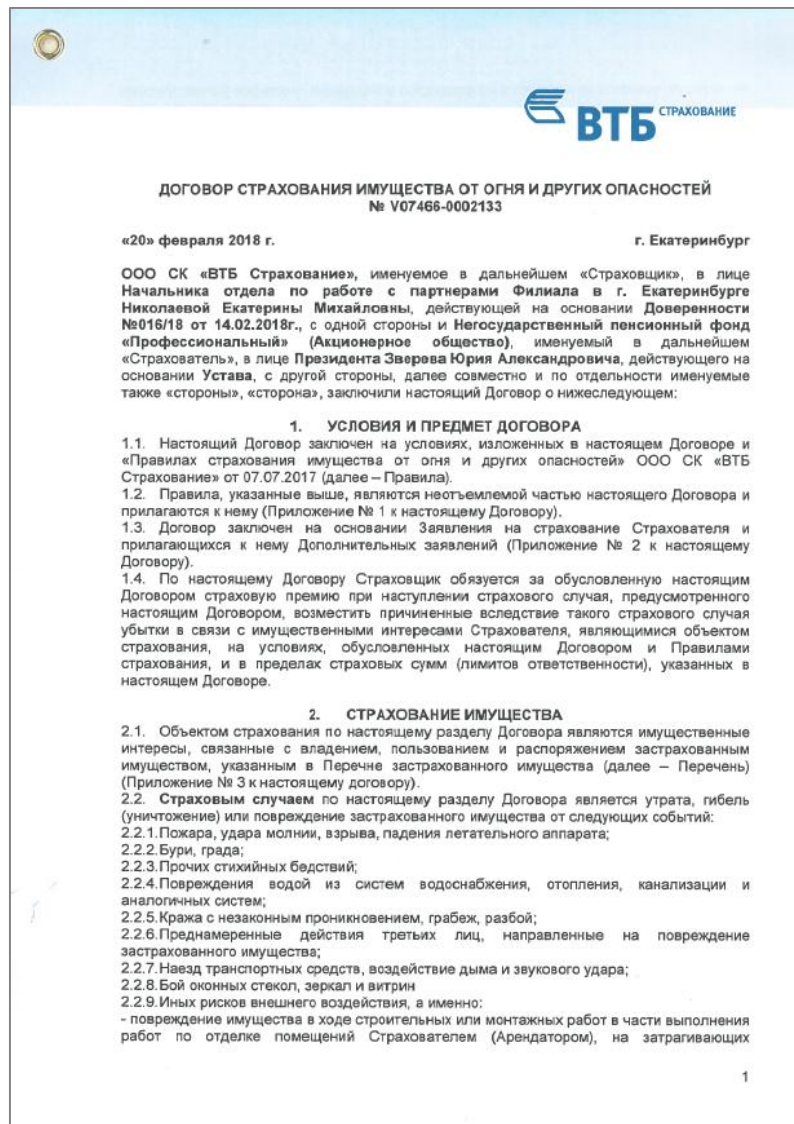
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4.4. Страховщик не несет ответственности по страховым случаям, наступившим в период действия настоящего Договора, произошедших по причине любых событий или их последствий, наступивших до вступления настоящего Договора в силу.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Страховая премия, подлежащая уплате по настоящему Договору, составляет **29 400,00 (Двадцать девять тысяч четыреста и 00/100) рублей.**

5.2. Вся сумма премии уплачивается единовременным платежом не позднее **«20» февраля 2018 г.**

5.3. Днем уплаты Страхователем страховой премии считается день поступления суммы страховой премии на расчетный счет Страховщика.

5.4. В случае неуплаты Страхователем страховой премии либо первого страхового взноса в срок, предусмотренный Договором, настоящий Договор считается не вступившим в силу и обязательств по настоящему Договору у сторон не возникает.

5.5. В случае неуплаты Страхователем очередного страхового взноса в установленный в договоре страхования срок, Страховщик вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке, путем направления письменного уведомления Страхователю на почтовый адрес, указанный в договоре, либо сообщенный Страхователем дополнительно.

Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Страхователю или его представителю, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Страхователь/его представитель не ознакомился с ним. Договор страхования считается расторгнутым с даты доставки соответствующего сообщения Страхователю или его представителю, при этом уплаченная часть страховой премии возврату не подлежит.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон по настоящему Договору, в том числе и обязанности, возникающие при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, определены разделами 10 и 11 Правил, указанными в разделе 1 настоящего Договора.

6.2. Стороны несут ответственность за невыполнение обязанностей, предусмотренных Правилами и настоящим Договором, в пределах и в порядке, установленном Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ СУММЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

7.1. При документальном подтверждении Страхователем или Выгодоприобретателем факта наступления страхового случая и размеров подлежащего возмещению убытка (ущерба) Страховщик выплачивает страховое возмещение в размерах, порядке и сроки, обусловленные разделом 11 Правил страхования и соответствующими положениями Дополнительных условий, указанных в разделе 1 настоящего Договора, но в пределах страховых сумм и с учетом лимитов страхового возмещения и (или) франшиз, если они установлены настоящим Договором.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие в процессе исполнения обязательств по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить посредством переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение судебных органов с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются на основании положений Правил страхования и действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. Ни одна из сторон, подписавшая настоящий Договор, не вправе без письменного согласия на то другой стороны передавать свои права и обязанности по Договору третьей стороне.

3

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны от имени сторон уполномоченными на то лицами.

9.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, будут считаться переданными надлежащим образом, если уведомление или сообщение направлено в письменной форме, а передача осуществлена любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или нарочным (уведомление доставлено лично и вручено под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора). Все соответствующие координаты указаны в настоящем Разделе в реквизитах сторон.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой подписавшей его стороны.

9.6. Приложения (являются неотъемлемой и составной частью настоящего Договора):

9.6.1. «Правила страхования имущества от огня и других опасностей» ООО СК «ВТБ Страхование» от 07.07.2017 — Приложение № 1 к настоящему Договору;

9.6.2. Заявление на страхование от «19» февраля 2018 г. с прилагающимися к нему Дополнительными заявлениями (копия) — Приложение 2 к настоящему Договору;

9.6.3. Перечень застрахованного имущества – Приложение № 3 к настоящему Договору.

9.7. Реквизиты и подписи сторон (скрепление настоящего Договора Страхователем своей подписью означает, что Правила страхования со всеми приложениями к ним Страхователем получены, Страхователь с ними ознакомился, согласен и обязуется соблюдать):

СТРАХОВЩИК: ООО СК «ВТБ Страхование»		СТРАХОВАТЕЛЬ: НПФ «Профессиональный» (АО)	
Адрес местонахождения:	620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д.1А	Адрес местонахождения:	105062, г. Москва, ул. Чаплыгина д.11
Почтовый адрес:	620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д.1А	Почтовый адрес:	105062, г. Москва, ул. Чаплыгина д.11
Банковские и иные реквизиты:	ИНН 7702263726, КПП 665843001 р/с: 4070181012802002583 в филиале ПАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге к/с: 30101810400000000952 БИК 046577952 (343) 27-27-999	Банковские и иные реквизиты:	ИНН 7701109808, КПП 770101001 р/с: 407018101089600001960 в «Газпромбанк» (АО), г. Москва к/с: 30101810200000000823 БИК 044525823
Телефон:	(343) 27-27-999	Телефон:	8 (495) 775 07 12
Факс:	(343) 27-27-997	Факс:	
Адрес электронной почты:	secretar@ebug.vtbins.ru	Адрес электронной почты:	info@nplprof.ru
	/Е.М. Николаева		/Ю.А. Зверев
	И.О.Фамилия подписанта (расшифровка подписи)		И.О.Фамилия подписанта (расшифровка подписи)

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Тип охранной сигнализации: <input type="checkbox"/> датчики на движение <input checked="" type="checkbox"/> датчики на все окна и двери <input type="checkbox"/> Иная _____ Есть ли защита на окнах первого этажа (решетки, охранные жалюзи или противоударные стекла)? Комментарий к ответу «нет»: _____ Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> На все двери установлены напольные (цилиндрические) или электронные (магнитные) замки. Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> Все внешние двери заперты на нерабочее время. Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> Все ценности (одежда, деньги, документы, спотовые телефоны, карты экспресс-оплаты и т.п.) в нерабочее время хранятся в закрытом сейфе, имеющем класс устойчивости к взлому не ниже 2 согласно ГОСТа Р 10882-86. Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/>	
4.3. Системы видеонаблюдения	Наличие камер видеонаблюдения в помещениях Страхователя <input checked="" type="checkbox"/> Да. <input checked="" type="checkbox"/> ведется видеозапись, контролирует площади 100% <input type="checkbox"/> Нет
4.4. Стихийные бедствия	Подвергалось ли страховое имущество стихийным бедствиям за последние 10 лет? Да, в именованном _____ Нет <input checked="" type="checkbox"/> Угрожает ли территории, где расположен земельный участок обвалы, оползни, наводнения и другие стихийные бедствия Да, в именованном _____ Нет <input checked="" type="checkbox"/>
4.5. Авария системы водоснабжения, отопления и канализации	Принимавшее на страхование имущество расположено в жилом здании или в подвальных помещениях: Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> При страховании здания/помещения склада (или имущества в нем) склад является отопляемым Вид отопления: Центральное Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/>
4.6. Наличие бытовых газовых баллонов и открытого огня	Используется ли в помещениях Страхователя или в соседних помещениях бытовые газовые баллоны или открытый огонь Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/>
4.7. Источники повышенной опасности	Имеются ли в радиусе трех километров объекты – источники повышенной опасности (авародромы, газоперегонщики, жд товарные станции, стройки и т.п.) Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/>
6. Предположимый срок страхования – История убытков – Наличие действующих договоров страхования	
6.1. Предположимый срок страхования	с 21.02.2018 По 20.02.2019
6.2. История убытков	Были ли у вас за прошедшие 5 лет убытки по рискам, которые вы хотите застраховать (в т.ч. по другим территориям; комментарии укажите в п.5.8 заявления) Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> Если да, то укажите количество, причину и размер убытков: _____
6.3. Другие договоры страхования	Есть ли у вас действующие договоры страхования по адресу, указанному в данном заявлении? (заполняется в соответствии с данными, указанными в п.5.1 заявления) Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> Если да, то приложите копии действующих договоров _____
6.4. Предписания	Есть ли у вас невыполненные предписания Госпотребнадзора или Госгортехнадзора? Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> Если да, то приложите копии предписаний _____
6.5. Заключение договора:	<input type="checkbox"/> Новый <input checked="" type="checkbox"/> Пролонгация (укажите номер предыдущего договора страхования) V07466-0001789
6.6. Дополнительная информация	_____
Приложения к заявлению: <input type="checkbox"/> Списание территорий страхования <input type="checkbox"/> Перечень колодезных установок (камер) <input type="checkbox"/> Приложение по страхованию машин, механизмов и оборудования от пожара <input type="checkbox"/> Приложение по страхованию убытков от перерыва в производстве	
Условия страхования, изложенные в Правилах, мне известны, и правовые последствия смирения Страховщику заведомо-одной стороной сведений об обстоятельствах, указанных в настоящем Заявлении имеют для меня существенное значение для определения величины возмещения в страховом случае и размера возможных убытков от его наступления (ст. 944 ГК РФ), поэтому я выношу.	
При наступлении страхового случая обязуюсь предоставлять документы, подтверждающие наличие имущества, подлежащего страхованию.	
Должность и ФИО руководителя Президент Зверев Юрий Александрович.	
дата 19.02.2018	

Приложение 3 к Договору страхования № V07466-0002133 от «20» февраля 2018г.

Перечень застрахованного имущества

№ п/п	Наименование	Страховая стоимость, руб.	Страховая сумма, руб.
На территории страхования: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25:			
1	Конструктивные элементы, внутренняя отделка, инженерные сети и оборудование нежилых помещений, общей площадью 293,1 кв.м, пом. №№ 107, 218-220 (1 этаж); №№ 163-167, 221-231 (2 этаж), кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	59 613 559,00	59 613 559,00
Всего на указанной территории страхования:		59 613 559,00	59 613 559,00
ИТОГО:		59 613 559,00	59 613 559,00

СТРАХОВЩИК: ООО СК «ВТБ Страхование»	СТРАХОВАТЕЛЬ:	НПФ «Профессиональный» (АО)
/Е.М. Николаева	/	/Ю.А. Зверев
И.О. Фамилия подписавшего (расшифровка подписи)		И.О. Фамилия подписавшего (расшифровка подписи)

3

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



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

НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г. Екатеринбург, Ленинский район
Адрес з/у: ул. Радищева 25
Адрес арендатора: ул. Чапыгина, д. 11,
г. Москва, 105062
Лицевой счет: 68588

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2018 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 546-ПП), Приказа МУГИСС от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1208-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2016 № 928-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2017 № 1020-ПП

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0401033-1725
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	24 850,63
Коэффициент увеличения на 2015 г.:	1,0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.:	1,0740
Коэффициент увеличения на 2017 г.:	1,0400
Коэффициент увеличения на 2018 г.:	1,0400

Площадь земельного участка, кв.м	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
34,04	Прочие земельные участки	1,500	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Накислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2018 г.	1 320,72	10.01.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 1,365 = 1320,72$
Февраль 2018 г.	1 192,91	10.02.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 28/365 = 1192,91$
Март 2018 г.	1 320,72	10.03.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 1320,72$
Апрель 2018 г.	1 278,12	10.04.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 30/365 = 1278,12$
Май 2018 г.	1 320,72	10.05.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 1320,72$
Июнь 2018 г.	1 278,12	10.06.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 30/365 = 1278,12$
Июль 2018 г.	1 320,72	10.07.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 1320,72$
Август 2018 г.	1 320,72	10.08.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 1320,72$
Сентябрь 2018 г.	1 278,12	10.09.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 30/365 = 1278,12$
Октябрь 2018 г.	1 320,72	10.10.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 1320,72$
Ноябрь 2018 г.	1 278,12	10.11.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 30/365 = 1278,12$
Декабрь 2018 г.	1 320,72	10.12.2018	$24850,63 \times 0,015 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 34,04 \times 31/365 = 1320,72$
ИТОГО		15 550,43	

Размер арендной платы за земельный участок составляет 15550,43 руб.
(Пятнадцать тысяч пятьсот пятьдесят рублей 43 копейки)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на Бюджетный счет № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г. Екатеринбурга), Банк получателя: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код СКТМО 65701000, УИН 0317929318000000036379612

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ
Председатель Земельного комитета
Исполнитель Е.В. Кукоба
Тел.: 354-56-54

Для расчета
Г.З. Денисов
И.Д.

Страница 1 из 1
ВК 201804116
11.04.2018

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

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

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

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

© 2018 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.