

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

№ TAS-2018-00253-8

14 ноября 2019 г.

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

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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

14 ноября 2019 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением F от 31 октября 2019 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ») компания ЕУ подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., 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 Банка России от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и 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.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

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

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 была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость

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 оценки для выработки заключения о стоимости.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная стоимость) Объекта оценки по состоянию на 31 октября 2019 года составила:

59 000 000 (Пятьдесят девять миллионов) рублей, без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ По 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.



EY

Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

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

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

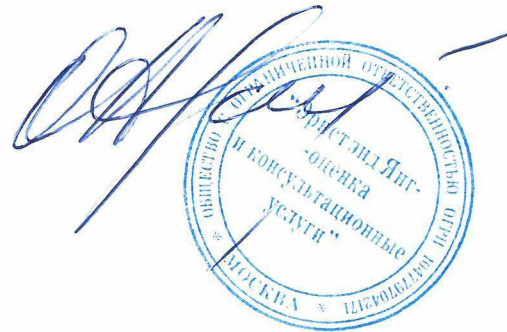
Transaction Advisory Services
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская
Партнер



Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	31 октября 2019 года
Справочник Лейфера	Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018

Аббревиатуры

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

Аббревиатуры (продолжение)

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

Общая часть

Методология оценки

**Расчет справедливой
(рыночной) стоимости**

Приложения

1

2

3

Стр. 5

Стр. 19

Стр. 26

Стр. 54

Подписавшая данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у нее данными:

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

С уважением,

Ольга Архангельская
Партнер, Оценщик



Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложение F от 31 октября 2019 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)
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 Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.

Независимость Исполнителя

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

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

Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки

- ▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2019 составляет 52 631 578,8 руб.

Общая часть Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №ТАС-2018-00253-8
Дата отчета – 14 ноября 2019 года
Срок проведения оценки – октябрь-ноябрь 2019 года

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ Объект – нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., 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 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

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

Специальные допущения оценки

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	61 024 000 руб.*	57 348 000 руб.	59 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 28 728 000 руб.

Объект оценки

Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., 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» (АО)

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».

Вид стоимости (продолжение)	Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.
Дата оценки	31 октября 2019 года
Срок проведения оценки	Октябрь-ноябрь 2019 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 стоимости
3 Приложения

Основания для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложение F от 31 октября 2019 года

Номер Отчета и дата составления

Номер отчета – №TAS-2018-00253-8
Дата отчета – 14 ноября 2019 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)
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/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года на сумму 3 250 000 долл. США

Оценщик

Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517.
Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com
Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854
Профессиональное образование:
-Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова:
номер диплома – ЭВ № 478515;
дата выдачи – 30 июня 1995 года.
-Институт профессиональной оценки:
номер диплома – ПП № 32361;
дата выдачи – 11 июня 2003 года.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости).
Опыт работы – более 20 лет
Квалификация – партнер
Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, разработка и согласование общей методологии, проверка Отчета, проверка предпосылок.

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика

Полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 января 2019 года по 30 июня 2020 года

Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах**1. Никитин Валентин Сергеевич**

Профессиональное образование:

Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г.,
диплом №724158;

НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г.,
свидетельство о повышении квалификации

Опыт работы в оценке – 15 лет.

Квалификация – директор.

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

2. Гринченко Алина Юрьевна

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет Высшая школа
экономики:

- номер диплома – 107704 0000719;
- дата выдачи – 03 июля 2013 г.

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Квалификация – менеджер.

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

3. Демишин Владимир

Профессиональное образование:

UCL (University College London):

- номер диплома – 000000067388-1;
- дата выдачи – 01 августа 2015 г.

Опыт работы в оценке – 4 года.

Квалификация – старший консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов по
оценке, написание отдельных частей отчета.

4. Павлюченко Татьяна Васильевна

Профессиональное образование:

Сибирский Федеральный Университет

- номер диплома – 102408 0012606;
- дата выдачи – 03 июля 2018 г.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – финансовый аналитик.

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

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам. 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.

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.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

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)
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обоснование применяемых стандартов

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

- ▶ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- ▶ При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ▶ При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- ▶ Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ▶ Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
- ▶ При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
- ▶ При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, которое максимизирует его продуктивность (соответствует наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено и финансово оправдано.
- ▶ При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1

Методология оценки

	Стр.
Наиболее эффективное использование	20
Методология оценки	21

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, природоохранном 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.

Основные факторы, определяющие стоимость объекта недвижимости

Местоположение

Физические и функциональные характеристики с позиций указанного использования

Рыночная ситуация на соответствующем сегменте рынка недвижимости

Условия долгосрочного договора аренды

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

Метод дисконтирования денежных потоков



Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

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.

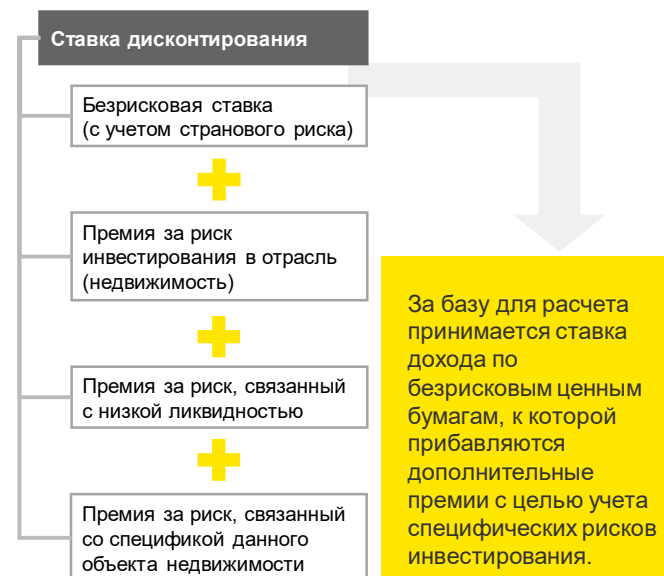
В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 октября 2019 года, которая составила 4,06%.

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:



1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет стоимости

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.

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

	Стр.
Описание Объекта оценки	27
Анализ наиболее эффективного использования	31
Описание выбранной методологии	33
Доходный подход	34
Сравнительный подход	48
Согласование результатов и вывод о стоимости	53

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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.

Оцениваемые права представлены правами собственности на нежилое помещение, правами долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 и правом аренды на ассоциированный с помещением земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, которые подтверждаются следующими документами:

- ▶ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (нежилое помещение) от 24.10.2019.
- ▶ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16) от 24.10.2019.
- ▶ Приложение №1 к договору № Т-380 аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 от 16.06.2015.

Также Заказчиком предоставлены следующие технические документы по помещению:

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

По данным 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 Заказчик 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 с дополнительным соглашением от 13.12.2018, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» сроком до 31.12.2030.

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 стоимости**
- 3 Приложения

Описание местоположения Объекта

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

Площадь Ленинского района составляет 34,4 тыс. кв. км. По данным на 2019 год, на территории района проживает 156 723 человека.

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

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

Объект оценки находится в высококласном торговом здании, которое располагает собственной наземной парковкой. В данном здании находятся магазины известных брендов, таких как Miele, 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.

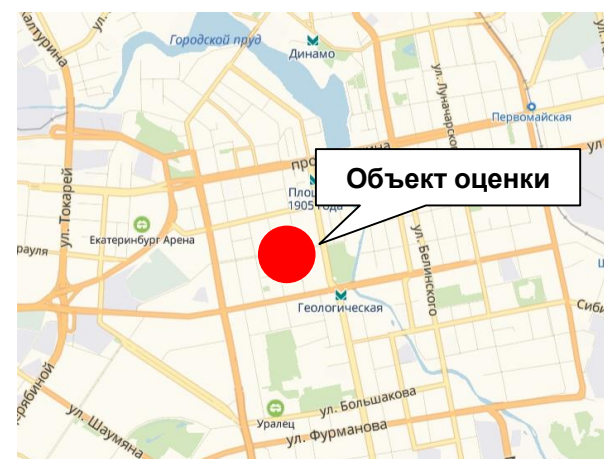
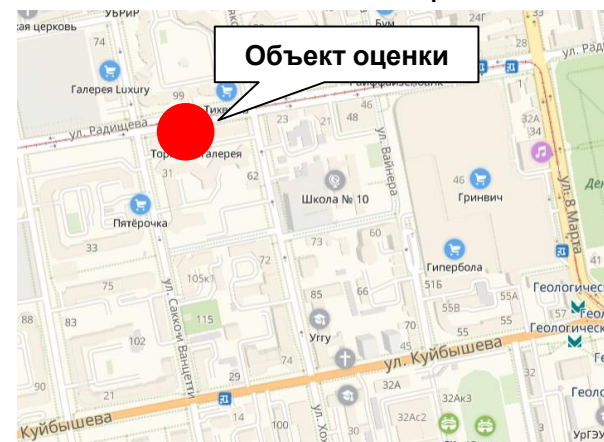
В радиусе 500 метров от Объекта оценки расположены торговый центр «Гринвич», торговый центр «БУМ», Екатеринбургский цирк, парк Зеленая роща, Дендропарк, Ново-Тихвинский монастырь, Екатеринбургский музей изобразительных искусств и Троицкий собор. В непосредственной близости от Объекта оценки находится 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 стоимости
3 Приложения

Конструктивные особенности

Нежилое помещение расположено на первом и втором этажах трехэтажного здания 2012 года постройки общей площадью 9 754,9 кв. м.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Помещения в здании, в том числе оцениваемое, характеризуются большими витринными окнами как на первом, так и на втором этажах. Здание имеет более десяти отдельных входов, позволяющих 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 высококачественная отделка. По данным Заказчика, помещение было сдано в аренду с полностью установленным новым ресторанным оборудованием (по данным Заказчика, расходы на отделку и оборудование составили более 170 000 руб./кв. м., без НДС). Проанализировав конструктивные особенности и состояние помещения, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к высококачественным торговым помещениям формата стрит-ритейл.

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Фотографии Объекта оценки

Осмотр Объект оценки был проведен представителями Исполнителя 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 стоимости
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 допустимости 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 допустимости	Физическая возможность	Финансовая оправданность	Максимальная продуктивность
Торговое	✓	✓	✓	✓
Офисное	✓	✓	✓	✗
Производственно-складское	✗	✗	Не применимо	Не применимо
Жилое	✗	✗	Не применимо	Не применимо

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Объект оценки представляет собой нежилое помещение в двухэтажном здании.

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

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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 нестабильность дохода от эксплуатации Объекта, мы прогнозируем неравномерный денежный поток. Предполагая изменение дохода от эксплуатации после окончания договора аренды 31.12.2030, для определения справедливой (рыночной) стоимости Объекта, по нашему мнению, целесообразно применять метод дисконтированных денежных потоков.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Доходный подход

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

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

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 ноября 2019 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 загруженности, без учета потерь от невыплат арендной платы.

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

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 12 700 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей. Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно превышает рыночную ставку аренды.

Согласно п. 4 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора обуславливается необходимостью выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит более 105 млн руб.

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

Макроэкономические предположения

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024 и далее
ИПЦ России	3,84%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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.

Исходя из этого мы полагаем, что риск неисполнения арендатором обязательств по договору аренды не является существенным, и договор аренды должен быть учтен при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

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

Мы прогнозировали денежные потоки в рублях, так как рынок аренды объектов стрит-ретейла 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, то есть эквивалентны ставкам с НДС.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки аренды торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/rent/commercial/196832477/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29705495/?open_card_kn	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/214290224/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/211275511/
Телефон		8 (902) 878-36-64, Александр	8 (912) 211-83-53, Михаил	8 (912) 610-80-25	8 (912) 640-83-74
Ставка аренды, руб./кв. м/ год, без НДС		12 646	16 000	13 200	15 000
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные расходы		Все коммунальные расходы оплачиваются по факту	Все коммунальные расходы оплачиваются по факту	Все коммунальные расходы оплачиваются по факту	Все коммунальные расходы оплачиваются по факту
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная ставка		12 646	16 000	13 200	15 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%
Скорректированная ставка		12 039	15 232	12 566	14 280
Дата предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		12 039	15 232	12 566	14 280
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Малышева, д. 50 м. "Площадь 1905 года", 5 минут пешком	ул. Малышева, д. 28, м. «Площадь 1905 года», 8 минут пешком	ул. Малышева, д. 36 м. "Площадь 1905 года", 5 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	293,1	159,3	218,0	179,0	461,4
Корректировка		-4%	-2%	-3%	3%
Доля помещений 1-го этажа, %	9%	0%	100%	100%	100%
Доля помещений 2-го этажа, %	91%	100%	0%	0%	0%
Доля помещений антресоли, %	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		1%	-9%	-9%	-9%
Отдельный вход	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка		15%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		12%	-11%	-12%	-11%
Скорректированная ставка аренды		13 486	13 621	11 105	12 689
Отделка помещений	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		13 486	13 621	11 105	12 689
Вес		20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС и коммунальных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	12 700				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

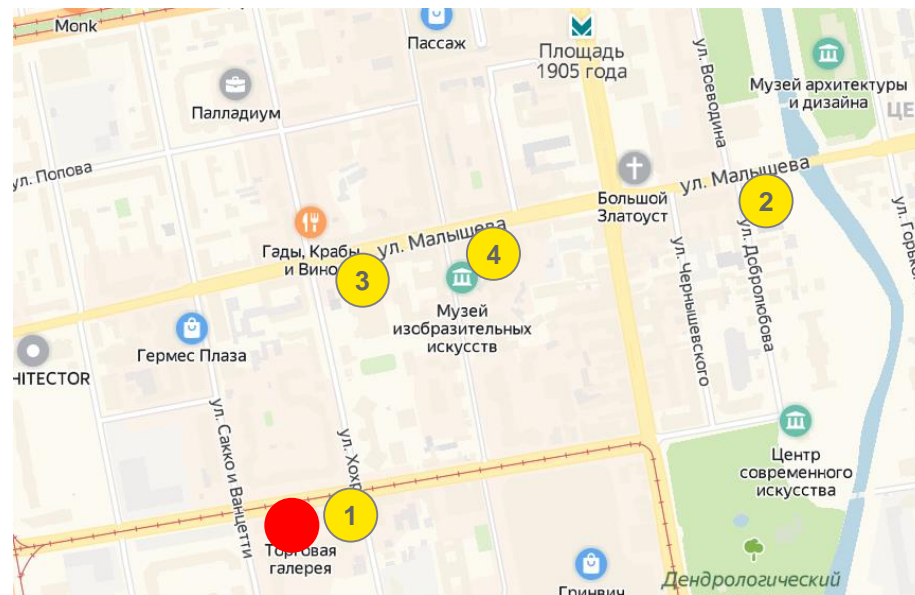
Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%. Значение корректировки было определено на уровне 4,8%, что соответствует нижней границе диапазона корректировки на предложение для высококлассных торговых объектов (4,8%-12%), приведенного в Справочнике Лейфера (стр. 280).

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2019 года, оценка проводится на 31 октября 2019 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

Местоположение первого, второго и третьего объектов-аналогов сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к ним не применялась. Четвертый аналог расположен на перекрестке крупной улицы Малышева и главной пешеходной улицы Екатеринбурга – ул. Вайнера, поэтому к нему была применена понижающая корректировка -5%.

Расположение объектов-аналогов



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

● Объект оценки

1. ул. Радищева, д. 25
2. ул. Малышева, д. 50
3. ул. Малышева, д. 28
4. ул. Малышева, д. 36

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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 Лейфера (стр. 199). 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:

$K_z = (Do_1 + Do_2 * k_2) / (Da_1 + Da_2 * k_2) - 1 * 100\%$, где:

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

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

Da_1, Da_2 – 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 для второго этажа определено по данным Справочника Лейфера (корректировка на тип площади для городов с численностью более 1 млн чел., стр. 218).

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-аналоги, за исключением аналога №1, также имеют отдельный вход. К арендной ставке аналога №1 мы применили повышающую корректировку 15%. Значение корректировки определено по данным Справочника Лейфера (стр. 226).

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше).
Изменение ИПЦ за ноябрь-декабрь 2019 года было определено с учетом накопленной инфляции за январь-октябрь 2019 года (2,32%) и консенсус-прогноза инфляции на 2019 год (3,84%). Таким образом, динамика ИПЦ с Даты оценки до конца 2019 года была определена на уровне 1,48%.

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. Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 5% для учета возможных потерь при смене арендаторов после окончания договора аренды.

Расчет чистого операционного дохода.

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

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

Эксплуатационные расходы. Эксплуатационные расходы определены на уровне прогнозного бюджета затрат на 2019 год (+2% по сравнению с фактом за 2018 год) по данным Заказчика и составили 1 600 руб./кв. м/ год, без НДС, округленно.

Справа представлена разбивка эксплуатационных расходов по зданию. По данным Заказчика, расходы распределяются на всех собственников здания пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,32%.

Согласно условиям договора аренды и агентского договора №1/P25 от 10.02.2017 эксплуатационные и коммунальные расходы возмещаются арендатором в полной мере сверх арендной ставки.

Типичной практикой для рынка торговой недвижимости г. Екатеринбурга является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества). Таким образом, мы предполагаем, что после окончания договора аренды арендодателем начнет нести эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества).

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

Прогнозный бюджет эксплуатационных затрат на здание целиком, 2019 год

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Значение, руб. (без НДС)
Вознаграждение УК «Логос»	1 287 216
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 711 060
Система диспетчеризации	214 889
Система электроснабжения	768 839
Узлы учета энергоресурсов	5 000
Водоснабжение, водоотведение	1 077 759
Вентиляция, отопление	18 000
Система контроля доступа и видеонаблюдения	4 509 255
Система ПОС и пожаротушения	55 000
Озеленение двора	31 200
Вывоз мусора	54 000
Вывоз снега	580 000
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 583 792
Всего затрат на 2019 год	13 896 010

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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.

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 24.10.2019 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 7 396 руб./год.

27.09.2019 был утвержден отчет об оценке кадастровой стоимости помещений Екатеринбурга. По результатам переоценки, кадастровая стоимость оцениваемого помещения с 1 января 2020 года составит 18 058 601 руб. (увеличение на 148%), соответственно в оценке с 2020 г. учитывается новая кадастровая стоимость.

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 земельных участков проводилась в Свердловской области в 2015 году. В расчетах заложено предположение роста кадастровой стоимости земли в 2021 году на ту же величину, что и рост кадастровой стоимости по помещению. Также в расчете прогнозируется рост величины земельных платежей и налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 5 лет, начиная с 2025 года для помещений и 2026 года для земли на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений.

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 (3%)
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
Коэффициент увеличения на 2019 год	1,043
Земельные платежи, руб./год	16 218*
Земельный участок 2 (собственность)	
Кадастровый номер	66:41:0401033:16
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 240
Доля, относимая к Объекту оценки	29 310/952 200 (3%)
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)

*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 Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Страховые платежи

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования № 43912/919/00385/9 от 11.02.2019 и составила 32 450 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, определенного на основании рыночного денежного потока.

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.

Средний срок договоров аренды для сопоставимых помещений составляет 5 лет.

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

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

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 в международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealty.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru).

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение
Ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	20 092
Потенциальный валовый доход	5 889 010
Потери от недозагрузки	(294 450)
Потери от неплатежей	(27 973)
Действительный валовый доход	5 566 586
Операционные расходы	(1 426 287)
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(749 172)
<i>Земельные платежи</i>	(84 989)
<i>Расходы на страхование</i>	(32 450)
<i>Налог на имущество</i>	(559 676)
Чистый операционный доход	4 140 300
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(93 243)
Фонд капитальных затрат	(58 885)
Денежный поток	3 988 173
Терминальная стоимость	39 881 726
Брокерская комиссия за продажу	(199 409)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	39 682 317

Источник: анализ Исполнителя

*Рыночная ставка аренды на дату оценки + накопленный рост рынка с 1.11.19 по 01.01.31

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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 2047 году.

Премия за риск инвестирования в отрасль

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

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

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

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

Исходя из того, что Екатеринбург – развитый региональный город, административный центр Свердловской области с населением около 1,5 млн человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 2%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

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

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

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

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

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

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

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

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Ставка дисконтирования

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Снижение спроса на аренду помещений	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Незффективный менеджмент	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	12										
Количество факторов	8										
Поправка на риск вложений в объект						1,50					

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	2031	2032
ИПЦ США**	101,91%	101,80%	101,78%	101,95%	102,06%	101,90%	102,00%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%
ИПЦ России**	104,00%	104,62%	103,66%	103,85%	104,02%	103,99%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%
Корректировка	1,021														

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

** среднее значение за год, %

	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%
	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%

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

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	4,06%
Премия за риск инвестирования в отрасль	2%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	4,06%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	1,5%
Ставка дисконтирования для долларовых потоков	11,62%
Валютная корректировка	1,021
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	14,0%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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	1 ноя 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	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23
Конец периода	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	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход																	
по действующим договорам	1 103 014	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	2 054 552	2 077 380	2 100 208	2 100 208
по новым договорам																	
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	79 525	119 383	120 464	122 890	124 002	122 858	125 468	128 118	129 403	127 849	130 555	133 303	134 629	132 999	135 800	138 643	140 008
Итого, потенциальный валовой доход	1 182 539	1 858 826	1 859 906	1 881 447	1 882 559	1 951 402	1 974 329	1 997 296	1 998 581	2 066 105	2 090 348	2 114 632	2 115 958	2 187 550	2 213 180	2 238 852	2 240 216
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от недозагрузки																	
Потери от неплатежей																	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	(79 525)	(119 383)	(120 464)	(122 890)	(124 002)	(122 858)	(125 468)	(128 118)	(129 403)	(127 849)	(130 555)	(133 303)	(134 629)	(132 999)	(135 800)	(138 643)	(140 008)
Земельные платежи	(3 883)	(5 777)	(5 777)	(5 841)	(5 841)	(14 210)	(14 368)	(14 526)	(14 526)	(14 210)	(14 368)	(14 526)	(14 526)	(14 210)	(14 368)	(14 526)	(14 526)
Расходы на страхование	(5 423)	(8 068)	(8 068)	(8 157)	(8 157)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)
Налог на имущество	(37 630)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)
Итого, операционные расходы	(126 462)	(228 108)	(229 188)	(231 766)	(232 879)	(239 949)	(242 806)	(245 703)	(246 987)	(244 940)	(247 893)	(250 888)	(252 214)	(250 090)	(253 138)	(256 228)	(257 592)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	1 056 077	1 630 718	1 630 718	1 649 681	1 649 681	1 711 453	1 731 523	1 751 593	1 751 593	1 821 165	1 842 455	1 863 744	1 863 744	1 937 461	1 960 042	1 982 624	1 982 624
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(6 115)	(9 443)	(9 529)	(9 615)	(9 702)	(9 790)	(9 888)	(9 987)	(10 087)	(10 188)	(10 290)	(10 392)	(10 496)	(10 600)	(10 704)	(10 810)	(10 916)
Итого, прочие расходы	(6 115)	(9 443)	(9 529)	(9 615)	(9 702)	(9 790)	(9 888)	(9 987)	(10 087)	(10 188)	(10 290)	(10 392)	(10 496)	(10 600)	(10 704)	(10 810)	(10 916)
Денежный поток до налогообложения	1 049 963	1 621 275	1 621 189	1 640 066	1 639 979	1 701 663	1 721 635	1 741 606	1 741 506	1 810 977	1 832 165	1 853 352	1 853 248	1 926 861	1 949 338	1 971 814	1 971 708
Фактор дисконтирования	0,9891	0,9625	0,9316	0,9015	0,8723	0,8442	0,8173	0,7909	0,7652	0,7406	0,7170	0,6938	0,6713	0,6497	0,6290	0,6087	0,5889
Дисконтированный денежный поток	1 038 537	1 560 502	1 510 302	1 478 550	1 430 473	1 436 605	1 407 036	1 377 396	1 332 602	1 341 253	1 313 599	1 285 881	1 244 065	1 251 937	1 226 082	1 200 170	1 161 144

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Начало периода	1 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	1 июл 27	1 окт 27
Конец периода	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	30 сен 27	31 дек 27
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																
Потенциальный доход																
по действующим договорам	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	2 651 465	2 651 465
по новым договорам																
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	139 468	140 842	143 793	145 209	143 845	146 876	149 953	151 430	149 598	152 750	155 950	157 487	155 581	158 859	162 187	163 785
Итого, потенциальный валовой доход	2 335 474	2 336 848	2 363 931	2 365 347	2 452 339	2 481 020	2 509 747	2 511 224	2 596 602	2 626 943	2 657 332	2 658 868	2 749 405	2 781 503	2 813 652	2 815 249
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																
Потери от недозагрузки																
Потери от неплатежей																
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																
Эксплуатационные расходы	(139 468)	(140 842)	(143 793)	(145 209)	(143 845)	(146 876)	(149 953)	(151 430)	(149 598)	(152 750)	(155 950)	(157 487)	(155 581)	(158 859)	(162 187)	(163 785)
Земельные платежи	(14 329)	(14 329)	(14 486)	(14 486)	(14 210)	(14 368)	(14 526)	(14 526)	(17 225)	(17 416)	(17 608)	(17 608)	(17 225)	(17 416)	(17 608)	(17 608)
Расходы на страхование	(8 068)	(8 068)	(8 157)	(8 157)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)
Налог на имущество	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(94 879)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)
Итого, операционные расходы	(256 745)	(258 119)	(261 315)	(262 732)	(281 064)	(284 342)	(287 665)	(289 143)	(289 831)	(293 264)	(296 744)	(298 280)	(295 814)	(299 373)	(302 981)	(304 579)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 078 730	2 078 730	2 102 616	2 102 616	2 171 275	2 196 679	2 222 082	2 222 082	2 306 771	2 333 679	2 360 588	2 360 588	2 453 591	2 482 131	2 510 671	2 510 671
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																
Фонд капитальных затрат	(11 023)	(11 132)	(11 242)	(11 352)	(11 464)	(11 577)	(11 691)	(11 806)	(11 923)	(12 040)	(12 159)	(12 279)	(12 400)	(12 522)	(12 645)	(12 770)
Итого, прочие расходы	(11 023)	(11 132)	(11 242)	(11 352)	(11 464)	(11 577)	(11 691)	(11 806)	(11 923)	(12 040)	(12 159)	(12 279)	(12 400)	(12 522)	(12 645)	(12 770)
Денежный поток до налогообложения	2 067 706	2 067 598	2 091 374	2 091 263	2 159 811	2 185 101	2 210 390	2 210 275	2 294 848	2 321 639	2 348 429	2 348 309	2 441 191	2 469 609	2 498 026	2 497 901
Фактор дисконтирования	0,5699	0,5516	0,5338	0,5164	0,4999	0,4839	0,4683	0,4531	0,4385	0,4245	0,4108	0,3975	0,3847	0,3724	0,3604	0,3487
Дисконтированный денежный поток	1 178 358	1 140 451	1 116 316	1 080 017	1 079 593	1 057 344	1 035 043	1 001 388	1 006 311	985 538	964 719	933 352	939 106	919 689	900 232	870 962

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Начало периода	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	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	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	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																
Потенциальный доход																
по действующим договорам	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)	163 154	164 761	168 213	169 870	168 274	171 820	175 419	177 148	175 004	178 692	182 435	184 232				
Итого, потенциальный валовой доход	2 935 561	2 937 168	2 971 086	2 972 743	3 082 695	3 118 623	3 154 605	3 156 333	3 264 290	3 302 303	3 340 372	3 342 169	1 430 667	1 460 815	1 491 417	1 506 110
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																
Потери от недозагрузки													(71 533)	(73 041)	(74 571)	(75 306)
Потери от неплательщиков													(6 796)	(6 939)	(7 084)	(7 154)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																
Эксплуатационные расходы	(163 154)	(164 761)	(168 213)	(169 870)	(168 274)	(171 820)	(175 419)	(177 148)	(175 004)	(178 692)	(182 435)	(184 232)	(182 003)	(185 838)	(189 731)	(191 600)
Земельные платежи	(17 369)	(17 369)	(17 560)	(17 560)	(17 225)	(17 416)	(17 608)	(17 608)	(17 225)	(17 416)	(17 608)	(17 608)	(20 956)	(21 189)	(21 422)	(21 422)
Расходы на страхование	(8 068)	(8 068)	(8 157)	(8 157)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)
Налог на имущество	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(115 007)	(139 919)	(139 919)	(139 919)	(139 919)	(139 919)	(139 919)	(139 919)	(139 919)
Итого, операционные расходы	(303 598)	(305 205)	(308 936)	(310 593)	(308 507)	(312 333)	(316 213)	(317 941)	(340 149)	(344 117)	(348 141)	(349 938)	(350 879)	(355 036)	(359 251)	(361 120)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 631 963	2 631 963	2 662 150	2 662 150	2 774 187	2 806 290	2 838 392	2 838 392	2 924 141	2 958 186	2 992 231	2 992 231	1 001 459	1 025 799	1 050 511	1 062 531
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													(454 856)	(23 311)	(23 311)	(23 311)
Фонд капитальных затрат	(12 895)	(13 023)	(13 151)	(13 280)	(13 411)	(13 543)	(13 677)	(13 811)	(13 948)	(14 085)	(14 224)	(14 364)	(14 505)	(14 648)	(14 793)	(14 938)
Итого, прочие расходы	(12 895)	(13 023)	(13 151)	(13 280)	(13 411)	(13 543)	(13 677)	(13 811)	(13 948)	(14 085)	(14 224)	(14 364)	(14 505)	(14 648)	(14 793)	(14 938)
Терминальная стоимость																39 881 726
Брокерская комиссия за продажу																(199 409)
Итого, доход от продажи Объекта																39 682 317
Денежный поток до налогообложения	2 619 068	2 618 941	2 648 999	2 648 870	2 760 776	2 792 746	2 824 715	2 824 580	2 910 193	2 944 101	2 978 007	2 523 011	39 682 317			
Фактор дисконтирования	0,3374	0,3266	0,3160	0,3058	0,2960	0,2865	0,2772	0,2682	0,2596	0,2513	0,2432	0,2353	0,2315			
Дисконтированный денежный поток	883 722	855 297	837 178	809 959	817 064	800 123	783 149	757 688	755 581	739 967	724 319	593 731	9 185 464			
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, округленно, долл. США	57 416 271															

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

57 348 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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.
- ▶ **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

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет цены продажи торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/30133617/?open_card_kn	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/202995137/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31236954/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31719031/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31497502/?open_card_kn
Телефон		8 (922) 209-58-35, Сергей	8 (904) 987-77-74	8 (912) 243-24-25	8 (912) 242-22-22	8 (343) 302-41-81
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС		123 548	166 111	125 000	129 296	123 457
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена		113 417	152 490	114 750	118 694	113 333
Дата предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		113 417	152 490	114 750	118 694	113 333
Фотография объекта						
Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Воеводина, д. 4, м. «Площадь 1905 года», 5 минут пешком	ул. Воеводина, д. 4, м. «Площадь 1905 года», 5 минут пешком	ул. Белинского, д. 71, м. «Геологическая», 12 минут пешком	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Вайнера, д. 9а м. «Площадь 1905 года», 5 минут пешком
Корректировка		-5%	-5%	5%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	293,1	134,9	150,0	317,0	580,0	175,5
Корректировка		-9%	-8%	1%	9%	-6%
Доля помещений 1-го этажа, %	9%	100%	100%	100%	88%	88%
Доля помещений 2-го этажа, %	91%	0%	0%	0%	12%	12%
Корректировка		-9%	-9%	-9%	-0,3%	-0,3%
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-21%	-20%	-4%	8%	-11%
Скорректированная цена		89 216	121 514	110 726	128 629	100 856
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		93 911	127 909	110 726	128 629	100 856
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС	110 188					
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта*, руб., без НДС	32 296 103					

*без учета обременения долгосрочным договором аренды

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

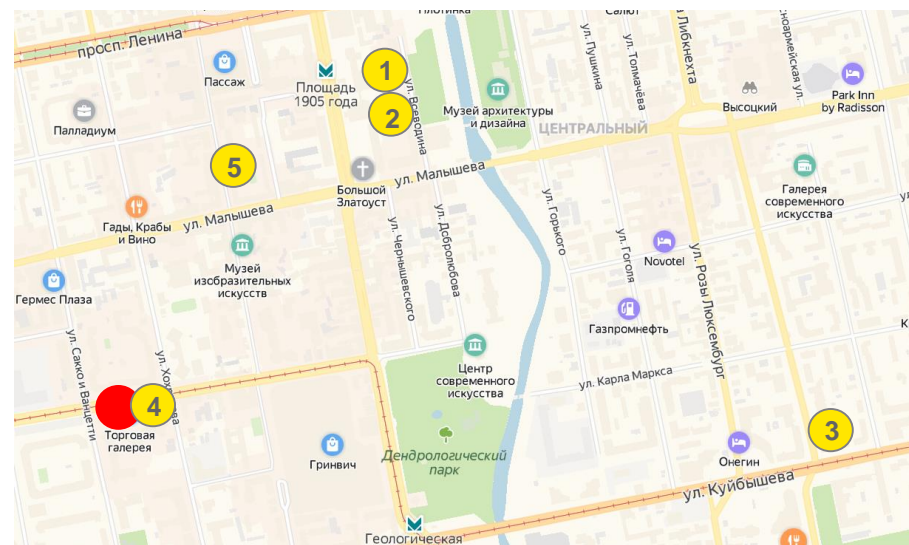
Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-10%. Значение корректировки также соответствует диапазону, приведенному в Справочнике Лейфера (стр. 297). 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 дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2019 года, оценка проводится на 31 октября 2019 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

Аналоги № 1, 2 находятся относительно ближе к центру города, ближе к метро, в связи с чем к их цене предложения была применена понижающая корректировка в размере -5%. Аналог №3 находится в стороне от центра города, что обуславливает менее высокий уровень деловой и пешеходной активности, поэтому была применена корректировка в размере 5%. Аналог №5 расположен на главной пешеходной улице города, в результате чего у него более активный пешеходный трафик, по этой причине была применена понижающая корректировка -5%. Аналог №4 по местоположению сопоставим с Объектом оценки, поэтому корректировка к его цене предложения не применялась.

Расположение объектов-аналогов



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

● Объект оценки

1. ул. Воеводина, д. 4
2. ул. Воеводина, д. 4
3. ул. Белинского, д. 71
4. ул. Радищева, д. 25
5. ул. Вайнера, д. 9а

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 193). 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

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Корректировка на структуру площадей. Логика применения данной корректировки и значения коэффициентов были описаны в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений.

Корректировка на наличие отдельного входа. Логика применения и значение данной корректировки были описаны в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений.

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

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

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

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	Ноя-Дек 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	1,48%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	2 086	13 064	13 563	14 113	14 681	15 268	15 878	16 513	17 174	17 861	18 575	19 318
Доход по договору, руб./кв. м	4 035	25 530	27 027	28 615	30 296	32 076	33 962	35 960	38 075	40 316	42 689	45 203
Разница	1 948	12 466	13 464	14 502	15 615	16 809	18 084	19 446	20 901	22 455	24 115	25 886
Дисконтированная разница	1 927	11 431	10 828	10 231	9 664	9 126	8 610	8 123	7 659	7 218	6 798	6 402
Разница всего, руб./кв. м	98 016											
Площадь, кв. м	293,1											
Корректировка, руб.	28 728 353											

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 без учета обременения, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС
32 296 103	28 728 353	61 024 000

Источник: анализ Исполнителя

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

61 024 000 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 стоимости
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.

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	61 024 000	50%	59 000 000
Доходный	57 348 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки – нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, составляет по состоянию на Дату оценки – 31 октября 2019 года, округлённо, без НДС:

59 000 000 (Пятьдесят девять миллионов) рублей.

3

Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	55
Обзор рынка торговой недвижимости	57
Перечень использованных материалов	60
Сведения об Оценщике	62
Копии интернет-страниц	64
Копии документов Заказчика	73

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в третьем квартале 2019 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

ИПЦ России, %	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EIU, year end	4,3%	4,0%	4,2%	4,0%	3,8%	3,8%	3,8%
Oxford Economics	4,6%	3,6%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ЦБ-базовый	3,5%	3,8%	4,0%	4,0%	-	-	-
Центр развития ВШЭ	4,3%	4,0%	4,0%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
МЭР-базовый	3,8%	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	-
Среднее значение	4,6%	3,7%	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

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

Экономическая ситуация

По оценке Росстата, во втором квартале 2019 года рост ВВП составил 0,9%. Наибольший рост индекса физического объема валовой добавленной стоимости к соответствующему периоду предыдущего года продемонстрировали добыча полезных ископаемых, транспортировка и хранение, а также финансовая и страховая деятельность.

Согласно данным Минэкономразвития России, в октябре 2019 г. рост ВВП ускорился до 1,9% в годовом исчислении по сравнению с динамикой в 0,9% месяцем ранее. Минэкономразвития отмечает, что ускорение роста ВВП является неустойчивым и обусловлено значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая в сельском хозяйстве на фоне слабого внутреннего спроса. При этом Министерство экономического развития прогнозирует замедление роста ВВП в 4 квартале 2019 года до 1,4-1,5% к предыдущему году.

По прогнозам ЦБ РФ, темпы прироста ВВП страны в 2019 году составят 0,8-1%, что находится в рамках прогноза Банка России. В октябре ЦБ понизил квартальную оценку роста ВВП, в 3 квартале до 0,2%, в сентябре оценка была 0,2-0,3%. Для 4 квартала оценка также была снижена до 0,2% с 0,3%. При этом ЦБ ожидает ускорение роста ВВП в 1 квартале 2020 года.

Международный валютный фонд (МВФ), в свою очередь, вновь понизил прогноз по росту ВВП России в 2019 году на 0,1 процентного пункта – до 1,1%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

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 октября 2019 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) с начала года составило 0,8% (за аналогичный период 2018 года данный показатель составил 8,2%).

Инфляция:

По оценкам ЦБ РФ, в сентябре 2019 года инфляция составила 4% г/г. При этом прогнозируется дальнейшее замедление инфляции и ее снижение до 3% г/г в январе 2019 года. В октябре месячная инфляция составила 0,1-0,2%, что соответствует годовой инфляции на уровне 3,7-3,8%.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на сентябрь 2019 года, безработица составила 4,5%. В сентябре 2019 года, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, Индекс промышленного производства в сентябре 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103%.

Цены на нефть:

По данным Интерфакс, по состоянию на конец октября 2019 года цены на нефть эталонных марок снижаются на азиатских торгах после недавнего скачка, при этом цена на нефть марки Brent составила 60,86 долл. за баррель, а цена на нефть марки WTI – 55,97 долл. за баррель.

Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти российской марки Urals в январе-сентябре 2019 года снизилась до 64,15 долл. за баррель, что соответствует снижению на 9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

По данным бизнес рейтинга «Ведение бизнеса» Всемирного банка, Россия заняла 28 место из 190 в 2019 году, по сравнению с предыдущим годом, где занимала 35 место. В этот раз Россия особенно продвинулась по трем показателям: ускорение подключения бизнеса к электросетям, упрощение налоговых процедур и усиление защиты миноритариев.

3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

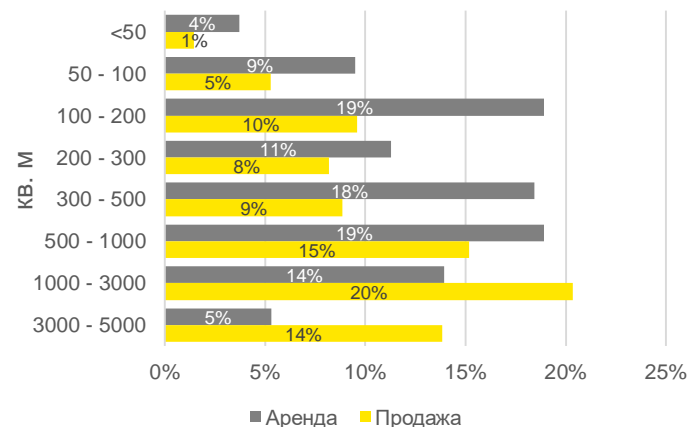
3 Приложения

Распределение предложения на рынке аренды и купли-продажи торговых помещений по районам в 1 кв. 2019 г., тыс. кв. м.



Источник: БРН

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



Источник: БРН

Предложение

В Екатеринбурге наблюдается высокая активность в секторе коммерческой недвижимости. Согласно рейтингу Knight Frank, он входит в число российских лидеров по обеспеченности торговыми площадями и уступает по данному показателю лишь Самаре (Москва в данном рейтинге занимает 5-е место). Согласно данному источнику, показатель обеспеченности жителей торговыми площадями для Екатеринбурга по состоянию на май 2019 года составляет 636 кв. м /1 000 чел. Общая арендуемая площадь торговых центров города составляет 933,9 тыс. кв. м.

Большую часть рынка составляют районные торговые центры арендопригодной площадью не более 10 тыс. кв. м., около 80% из них – небольшие торговые галереи. По оценкам Knight Frank, около 65% качественных торговых центров являются объектами, ориентированными на посетителей с доходом «средний» и «выше среднего».

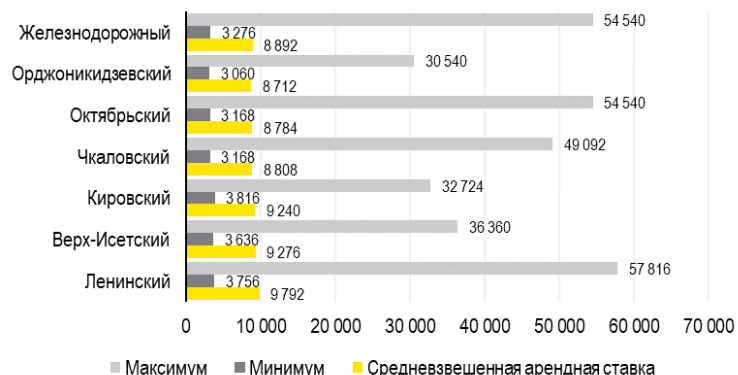
По данным Уральской палаты недвижимости, за год вводится около 70-80 тыс. кв. м административных, торговых помещений, а также площадей для кафе и ресторанов. Согласно БРН, по состоянию на 1 квартал 2019 г. в сегменте торговых помещений на рынке аренды выставлено порядка 2,4 тыс. предложений. Суммарный объем экспонируемых площадей – 468 тыс. кв. м.

В перспективе 3 лет в городе планируется ввод трех крупных объектов: Veer Mall (GLA – 76 тыс. кв. м), ТЦ «Глобус», 3-я очередь (GLA – 39 тыс. кв. м) и вторая очередь аутлет-центра Brands Stories (GLA – 7 тыс. кв. м). Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями в случае ввода всех объектов достигнет 718 кв. м/1000 чел. Сегмент стрит-ритейла также активно пополняется новыми помещениями.

В сегменте купли-продажи помещений торгового назначения в 1 квартале 2019 г. было почти 1,3 тыс. предложений, суммарная площадь которых составила 388 тыс. кв. м. С точки зрения распределения по районам, максимальный объем предложения представлен в Ленинском (является деловым центром города) и Кировском районах Екатеринбурга. Минимальное количество предложений о продаже торговых объектов наблюдается в Железнодорожном и Октябрьском районах. В сегменте аренды торговых помещений преобладают помещения площадью от 100 до 200 кв. м и от 300 до 1000 кв. м, совокупная доля которых превышает 55%. Минимальная доля (4% - 5%) соответствует предложениям с площадью менее 50 кв. м и 3 000 – 5 000 кв. м.

На рынке преобладают помещения площадью более 500 кв. м (около 50% общего предложения), а минимальную долю составляют помещения с площадью менее 50 кв. м (около 1%).

Средневзвешенные ставки аренды на торговые помещения по районам Екатеринбурга, 1 кв. 2019 г., руб./кв. м/год, без НДС, включая эксплуатационные расходы



Источник: БРН

Средневзвешенные цены предложения на торговые помещения по районам Екатеринбурга, 1 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м



Источник: БРН

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 миграцию непродуктового стрит-ритейла в ТРЦ.

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

Вакантность помещений 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

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

При определении средневзвешенных ставок аренды и цен предложений, Domofond, Rosrealt и БРН включают в выборку все классы торговой недвижимости без учета характеристик помещений и особенностей их местоположения.

По данным ЦИАН, в октябре 2019 года средневзвешенная ставка аренды помещений торгового назначения, сопоставимых с Объектом оценки (расположенных в Ленинском районе города Екатеринбурга и обладающих хорошей транспортной доступностью), составила 18 389 руб./кв. м/год с НДС, что эквивалентно 14 910 руб./кв. м/год без учета НДС. Средневзвешенная цена предложения помещений торгового назначения, также сопоставимых с Объектом оценки, составляет 170 351 руб./кв. м с НДС или 141 959 руб./кв. м без НДС.

По данным БРН, самые высокие цены предложений и ставки аренды наблюдаются в Ленинском районе, в котором расположены основные торговые центры («ЦУМ», «Кит», «Пассаж», «Гринвич»), а также проходит пешеходная улица Вайнера, где сконцентрировано большое количество помещений формата стрит-ритейл.

3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

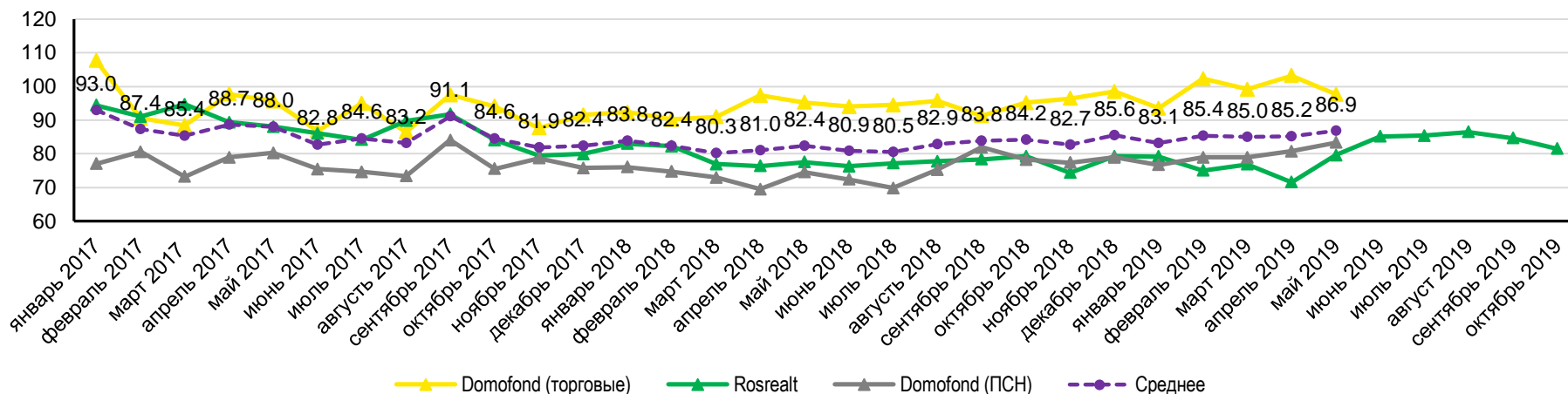
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Согласно динамике цен предложений торговых помещений, основанной на данных Rosrealt, в октябре 2019 года средневзвешенная цена предложения составляла 81 447 руб./кв. м, что на 3,68% ниже показателя за соответствующий месяц прошлого года.

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

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



Источник: Domofond, Rosrealt

Тенденции и прогнозы

- ▶ Если проанализировать динамику изменений цен продаж в секторе коммерческой недвижимости Екатеринбурга, можно наблюдать высокую волатильность, что не является характерным для стабильного и инерционного рынка недвижимости. Наблюдаемая в данных Rosrealt и Domofond волатильность связана, в первую очередь, с изменениями в выборке, по которым рассчитываются средние ставки аренды и цены продаж.
- ▶ По данным различных информационных агентств (Just Media, EkbRealty и др.), рынок коммерческой недвижимости в Екатеринбурге продолжает постепенно стабилизироваться, до конца года существенных изменений в ставках аренды или ценах продаж не прогнозируется.

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

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	Расчёт арендной платы Радищева 2019.pdf	13/06/19	112 758
Договор страхования Радищева 19.pdf	11/02/19	6 037 506	Сервисная служба. Д-р подряда Dsoг-0017 от 25.07.13 г..PDF	30/08/13	4 857 266
Договор №03-12-13 от 15 марта 2013 ООО Промтехнологии.PDF	13/05/13	1 467 883	СИМЭКС. Д-р № 118 от 22.08.2013 г..PDF	23/08/13	2 705 457
Договор №05-03 от 05 марта 2013 г. ООО СК Креатив.PDF	13/05/13	13 158 470	СК Креатив. ДС № 5 от 19.06.2013 к Д-ру № 05-03.PDF	05/08/13	5 971 634
Домотехника Урал. Д-р поставки № 103 от 25.07.2013 г..PDF	29/07/13	4 689 349	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
Доп соглашение к Договору аренды, Екатеринбург.docx	06/12/18	20 443	СК Креатив.PDF	08/04/13	12 861 310
Доп. согл. №1 к договору №05-03.PDF	13/05/13	2 919 222	Смета расходов Радищева 2019.pdf	14/06/19	39 713
Доп. согл. №2 к договору №05-03.PDF	13/05/13	7 196 731	Смета расходов Радищева 2018.xlsx	13/12/18	76 651
Доп. согл. №3 к договору №05-03.PDF	13/05/13	4 647 748	ТД Водник. Д-р № 7-13-гг от 25.07.13 г..PDF	29/07/13	3 647 780
2019.10.24 – Екатеринбург (помещение).pdf	24/10/19	1 001 978	Термоинжиниринг ДС №1 от 27.06.2013.PDF	28/06/13	1 361 950
2019.10.24 - Екатеринбург (земля).pdf	24/10/19	795 863	Термоинжиниринг.PDF	12/12/12	6 608 124
Екатеринбурггорпроект 687-2787.PDF	06/03/13	3 782 286	техн.паспорт Радищева, 25.PDF	02/11/16	2 340 900
Земельный участок Радищева, 25а.pdf	14/05/18	961 688	Урал Интеграция. Д-р № 2013-039-8А от 23.08.2013 г..PDF	05/09/13	2 389 703

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

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.ekbrealty.ru

www.justmedia.ru

<https://news.ners.ru/>

<http://rusrealtys.ru/>

<https://agent112.ru/>

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

Интернет-каталоги недвижимости

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

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

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

<https://rosrealt.ru/>

3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-121121/18 / 0325R/776/0002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/0002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: Сер. 4511 86091852 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье (код подразделения - 770-005) 18.07.2011
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243
- 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. Патричная, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 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 несением согласованных 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 требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 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, причиненного 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 считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным, и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Настоящий отдел страхования филиала СПАО «Ингосстрах» несет региональные риски Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 3774528317 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от И.О. АльфаСтрахование)



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки торговых помещений


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

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/196832477/>

10/25/2019 Сдам торговую площадь 134.3м² ул. Радищева, 25, Екатеринбург, Свердловская область, р-н Ленинский, мкр. Центр м. Гео...

Торговая площадь, 134,3 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Радищева, 25
Геологическая 12 мин. пешком Площадь 1905 годв 13 мин. пешком



201 450 Р/мес.
Включены НДС: без комиссии

ID 13627613
Агентство недвижимости
+7 902 878-36-64

134,3 м² **2 из 2** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

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

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/196832477/>

10/25/2019 Сдам торговую площадь 134.3м² ул. Радищева, 25, Екатеринбург, Свердловская область, р-н Ленинский, мкр. Центр м. Гео...

Условия сделки

Цена	201 450 Р/мес.
Ставка	18 000 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 33 575 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	к торговому комплексу
Витринные окна	Есть
Состояние	Дизайнерский ремонт
Мебель	Есть

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Радищева, 25
Геологическая 12 мин. пешком Площадь 1905 года 13 мин. пешком

Общая площадь 134,3 м²
Статус участка В собственности

[↑ Экспорт](#) [● Печать](#) [▲ Пожаловаться](#)

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/196832477/>

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Аналог 2

https://ekaterinburg.n1.ru/view/29705495/?open_card_kn

10/25/2019 Объявление №29705495 - аренда помещения в Екатеринбурге, Ленинском районе, улица Малышева 50 - N1.RU Екатеринб...

Сдам торговые площади, Малышева, 50 **348 800 Р в месяц**
м. Площадь 1905 года 5 мин, м. Геологическая 10 мин, ул. Малышева, мкр. Центр, **1 600 Р за м²**
Ленинский район

Михаил - Центр Международной Торговли Екатеринбург
+7 912 211-83-53



Обновлено 25.10.2019, опубликовано 14.03.2019

Параметры

Общая площадь	218 м²
Этаж	1
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	21-50
Интернет	есть
Коммунальные платежи	включены частично

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

Описание

Сдаётся торговое помещение в охотничьем супермаркете "Стрелец"
Адрес: ул. Малышева, 50 - ул. Добролюбова 1.
Первая линия на 1 этаже.
Режим работы: пн-пт с 09:30 до 20:00 в выходные с 09:30 до 19:00
Охрана, своя парковка.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости


3 Приложения

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/214290224/>

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

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



179 м² **1 из 5** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Сдам торговое помещение на Малышева.
Отличное место.
Есть вытяжка, приточка.
Сделан ремонт, и в тоже время дедим каникулы на реконструкцию.
Электромощность 28 кВт.
Свой служебный выход для разгрузки.
Практически вся площадь 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	236 280 Р/мес.
Ставка	15 840 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 39 380 Р
Обеспечительный платеж	196 900 Р

236 280 Р/мес.

Новосёл-Коммерц
Агентство недвижимости
На рынке с с 2011 года
года



+7 912 610-80-25

Анастасия Мальцева
Нет отзывов

Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-
Уточнить условия	

Высота потолков	4 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Инфраструктура

Супермаркет	Банкомат
Фитнес-центр	Отделение банка
Ресторан	

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

Административное здание Дом советов

Год постройки	1972
Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,23 га
Общая площадь	5 001 м ²
Линия домов	Перевя

Местное кондиционирование
Сигнализация

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения


Аналог 4

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/211275511/>

Торговая площадь (В), 461,4 м²
в торгово-офисном комплексе «на ул. Малышева 36»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Малышева, 36

Площадь 1905 года - 7 мин. пешком



461,4 м² **1 из 1** **Свободно** **В**

Площадь Этаж Помещение Класс

Сдается в долгосрочную аренду, торговое помещение, расположенное в центре города по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, 36. /перекресток ул. Малышева ул. Вайнера/ Общая площадь помещения 461,4 м².
1 линия, 1 этаж, хороший ремонт, планировка свежая, высокие потолки H-3,5 метра, смешанная планировка, зона разгрузки, наземная парковка на 10 маш/мест.
Электрическая мощность 200 кВт.
Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
Последний арендатор: ресторан "Бургер Кинг"

Арендная ставка 1500 руб/м².

#объект в нашей базе 7658135#

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	692 100 Р/мес.
Ставка	18 000 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 115 350 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-

692 100 Р/мес.

Белый Дом
Агентство
недвижимости

Б

+7 912 640-
83-74

Рамиль Зиягиров
Нет отзывов

Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	100%
Уточнить условия	

Тип помещения	в торговом комплексе
Высота потолков	3,5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная

Инфраструктура

Складские помещения

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Малышева, 36
Площадь 1905 года 7 мин. пешком

Отдельно стоящее здание на ул. Малышева 36

Год постройки	1985
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,4 га
Общая площадь	7 523 м ²
Лифты	4

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Автономное отопление

Сигнализация

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи торговых помещений

Аналог 1

https://ekaterinburg.n1.ru/view/30133617/?open_card_kn

10/25/2019 Объявление №30133617 - продажа помещения в Екатеринбурге, Ленинском районе, улица Воеводина 4 - N1.RU Екатеринбург...

Продам торговые площади, Воеводина, 4 **20 000 000 ₽**

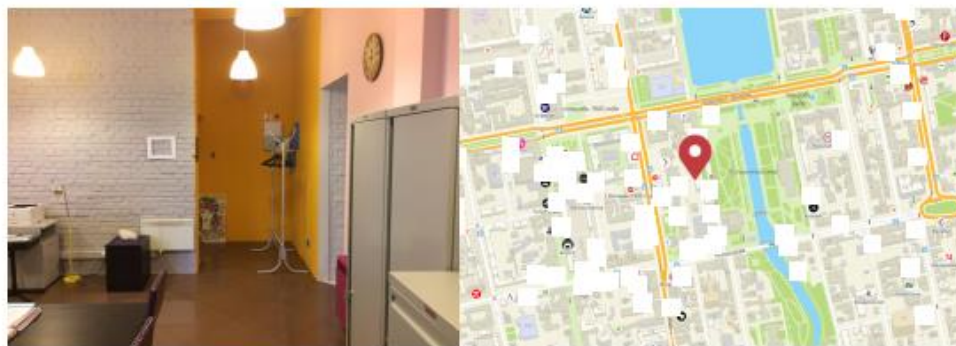
м. Площадь 1905 года 5 мин, м. Геологическая 13 мин, м. Динамо 14 мин, ул. Воеводина, 148 258 ₽ за м²

мкр. Центр, Ленинский район

Ориентир: Плотинка

Сергей

+7 922 209-58-35



Обновлено 23.10.2019, опубликовано 17.04.2019

Параметры

Тип здания	жилой дом
Общая площадь	134,9 м²
Этаж	1
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	1-5
Год постройки	1963

Назначение помещения

Салон красоты, парикмахерская

Описание

Помещение в самом центре Екатеринбурга, плотинка, 5 минут до метро Площадь 1905 года. Парковка, две входные группы. Помещение передано в аренду под салон красоты. Выполнен качественный ремонт. Возможна рассрочка платежа.

3 Приложения

Копии интернет-страниц


Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/202995137/>

Свободное назначение, 150 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Воеводина, 4
Площадь 1905 года · 2 мин. пешком Геологическая 16 мин. пешком
Динамо 19 мин. пешком



29 900 000 Р ↓
Включены НДС
ID 16865494
+7 904 987-77-74

Высота потолков	3.2 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Воеводина, 4
Площадь 1905 года 2 мин. пешком Геологическая 16 мин. пешком Динамо 19 мин. пешком

Год постройки	1963
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	150 м ²
Статус участка	В собственности

150 м² **1 из 7** **Занято до дек 2019**
Площадь Этаж Помещение

Назначение: бар, ресторан, другое
Помещение в историческом сердце Екатеринбурга - на набережной Плотинки. Под ресторан или кафе.
Сейчас действующая кофейня. Арендная плата 250 000 р в месяц.
Оборудования входит в стоимость помещения.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	29 900 000 Р
Ставка	199 334 Р за м ²
Налог	НДС включен: 4 983 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Аналог 3

https://ekaterinburg.n1.ru/view/31236954/?open_card_kn

10/25/2019 Объявление №31236954 - продажа помещения в Екатеринбурге, Октябрьском районе, улица Белинского 71 - N1.RU Екате...

Продам торговые площади, Белинского, 71 **47 550 000 ₽**
м. Геологическая 11 мин, ул. Белинского, мкр. Центр, Октябрьский район 150 000 ₽ за м²

Евгений - АН "НОВОСЁЛ | КОММЕРЦ"

+7 912 243-24-25

+7 343 219-33-22

+7 343 384-01-44



Обновлено 25.10.2019, опубликовано 30.07.2019

Параметры

Тип здания	жилой дом
Общая площадь	317 м ²
Этаж	1
Мощность электросети	30 кВт
Отдельный вход	есть
Год постройки	1960
Интернет	есть

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

Описание

Продам торговое помещение в центре Екатеринбурга. Расположено напротив "Атриум Палас Отеля", возле остановки трамваев (52 метра). Высокая транспортная доступность, высокий пешеходный трафик, максимальная узнаваемость Вашего бизнеса! Витрины помещения хорошо видны с обеих сторон ул. Куйбышева и с ул. Белинского. Помещение имеет планировку open space, из несущих конструкций только колонны.

Технические особенности:

- современная система отопления "теплый пол"
- принудительная система приточно-вытяжной вентиляции
- система кондиционирования
- светодиодное освещение зала
- светодиодная иллюминация витрин, которые видны только в вечернее время
- две входные группы
- дополнительно в аренде имеется подвальное помещение площадью 60 кв.м.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Аналог 4

https://ekaterinburg.n1.ru/view/31719031/?open_card_kn

16.09.2019 Объявление №31719031 - продажа помещения в Екатеринбурге, Ленинском районе, улица Радищева 25 - N1.RU Екатери...

Продам офисное помещение, Радищева, 25 89 990 000 ₽

м. Геологическая 9 мин, м. Площадь 1905 года 10 мин, ул. Радищева, мкр. Центр, Ленинский район 155 155 ₽ за м²

ELEMENT Group · ELEMENT Group

+7 912 242-22-22

+7 343 222-20-65

+7 343 291-61-11



Обновлено 28.10.2019, опубликовано 16.09.2019

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	580 м ²
Этажи	2
Высота потолков	3,5 м
Мощность электросети	20 кВт
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	11-20
Год постройки	2012
Интернет	есть

Описание

Помещение расположено в центре деловой активности города Екатеринбурга, в галерее многофункционального комплекса класса Premium, одного из самых статусных проектов в сфере недвижимости в регионе. Первая линия, отличное окружение, высокий пешеходный и автомобильный трафик.

- Помещение площадью – 580 кв.м.
- Высота потолков 3 500 мм.
- Два отдельных входа.

Сети и инженерные системы.

- Электромощность 20 кВт.
- Новейшие системы приточно-вытяжной вентиляции.
- Современная система пожарной безопасности и пожаротушения.
- Оптико-волоконные линии связи коммерческих провайдеров.

https://ekaterinburg.n1.ru/view/31719031/Param_card_kn

1/3

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Аналог 5

https://ekaterinburg.n1.ru/view/31497502/?open_card_kn

10/30/2019 Объявление №31497502 - продажа помещения в Екатеринбурге, Ленинском районе, улица Вайнера 9а - N1.RU Екатеринбург

Продам торговые площади, Вайнера, 9а **26 000 000 ₽**
м. Площадь 1905 года 5 мин, м. Геологическая 11 мин, ул. Вайнера, мкр. Центр,
Ленинский район 148 148 ₽ за м²

Аверина Ольга · Агентство Регионального Развития
+7 343 302-41-42



Обновлено 30.10.2019, опубликовано 28.08.2019

Параметры

Общая площадь	175,5 м²
Этаж	2
Высота потолков	2,8 м
Мощность электросети	20 кВт
Парковка, количество мест	1-5
Интернет	есть

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

Описание

ПРЕДЛАГАЕТСЯ в ПРОДАЖУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общей площадью 175,5 кв.м. по адресу г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д.9а
От собственника. Без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено на 2-м этаже 5-ти этажного жилого дома на одной из самых проходных улиц в центре города - Вайнера
- центральный вход на 1м этаже с пешеходной аллеи на ул.Вайнера
- общая площадь 175,5 кв.м
- год постройки 1930г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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 22.10.2019, поступившего на рассмотрение 24.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1 :	
(или объект недвижимости)	
Всего разделов:	
Всего листов выписки	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1 :	
(или объект недвижимости)	
Всего разделов:	
Всего листов выписки	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-01/648/2012-206
Адрес:	620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радищева, д 25
Площадь, м²:	293,1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	7280809.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401033:1111
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	В представленных документах для изменения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменился за счет перепланировки".
Получатель выписки:	Иванюв Александр Игоревич
Инженер 2 категории	Кушманова Л. Н.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П. (подпись)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Раздел 2

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

Помещение	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2 :	_____
Всего разделов:	_____
Всего листов выписки:	_____
Катастровый номер:	66:41:0401033:1313
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность: 1 (целая), 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7, 02.02.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	19.07.2017
номер государственной регистрации:	66:41:0401033:1313-66/001/2017-33
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.07.2017 г. по 31.12.2030 г.
4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН 6686017662
основание государственной регистрации:	Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 19.07.2017 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32.; Дополнительное соглашение от 13.12.2018 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 29.12.2018 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Инженер 2 категории	Кушмаева Л. Н.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

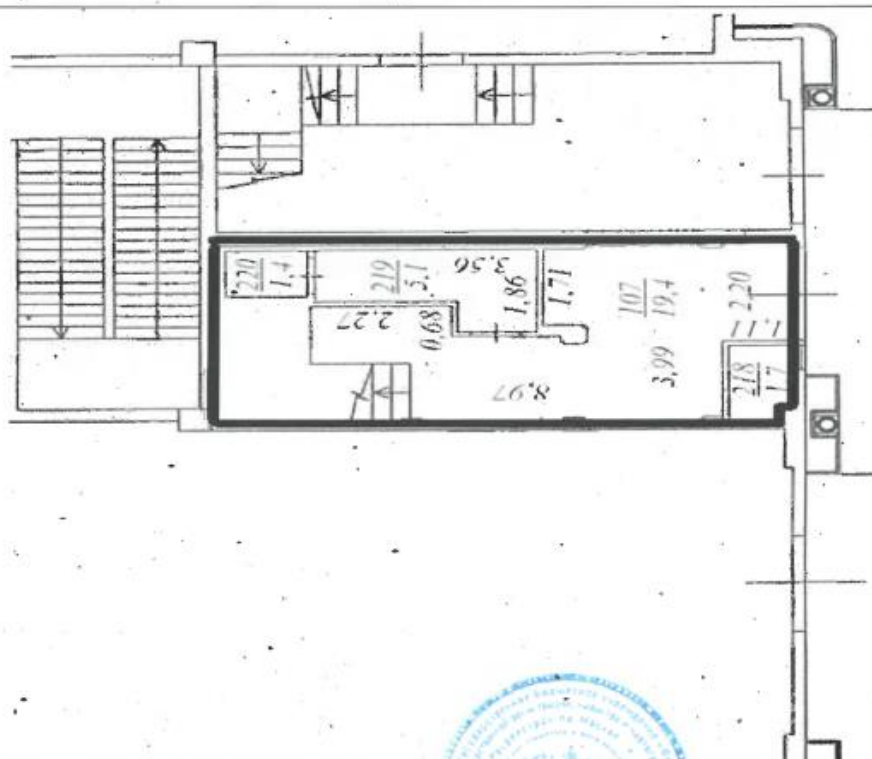
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.10.2019 № 77/100/408/2019-4411				
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	92
------------	----

Инженер 2 категории	<small>(подпись)</small>	Кушманова Л. Н.	<small>(подпись)</small>
---------------------	--------------------------	-----------------	--------------------------



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

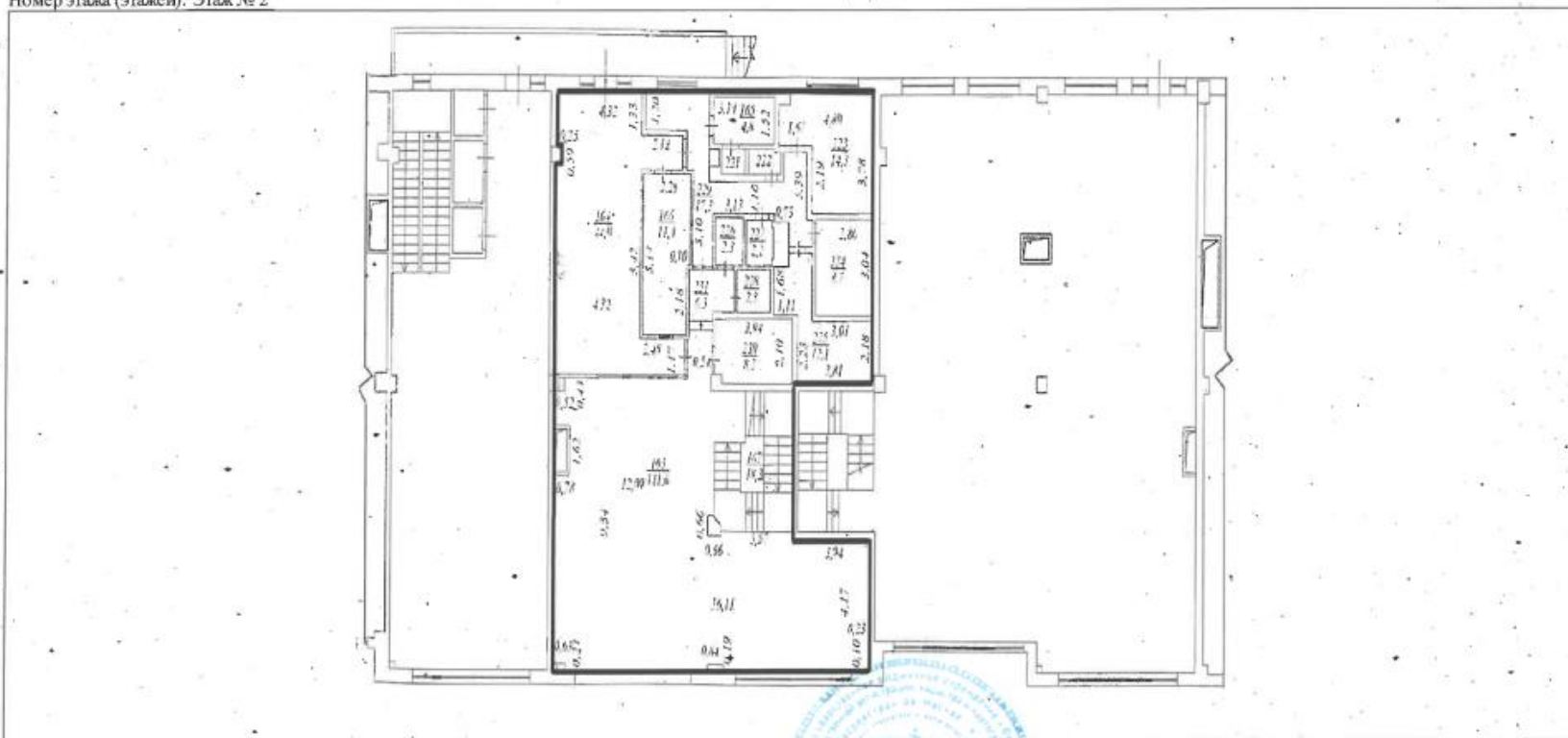
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		(объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.10.2019 № 77/100/408/2019-4411				
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313		

Номер этажа (этажей): **Этаж № 2**



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

Инженер 2 категории	М.П. (подпись)	Кушманова Л. Н.
---------------------	----------------	-----------------

3 Приложения

Копии документов Заказчика

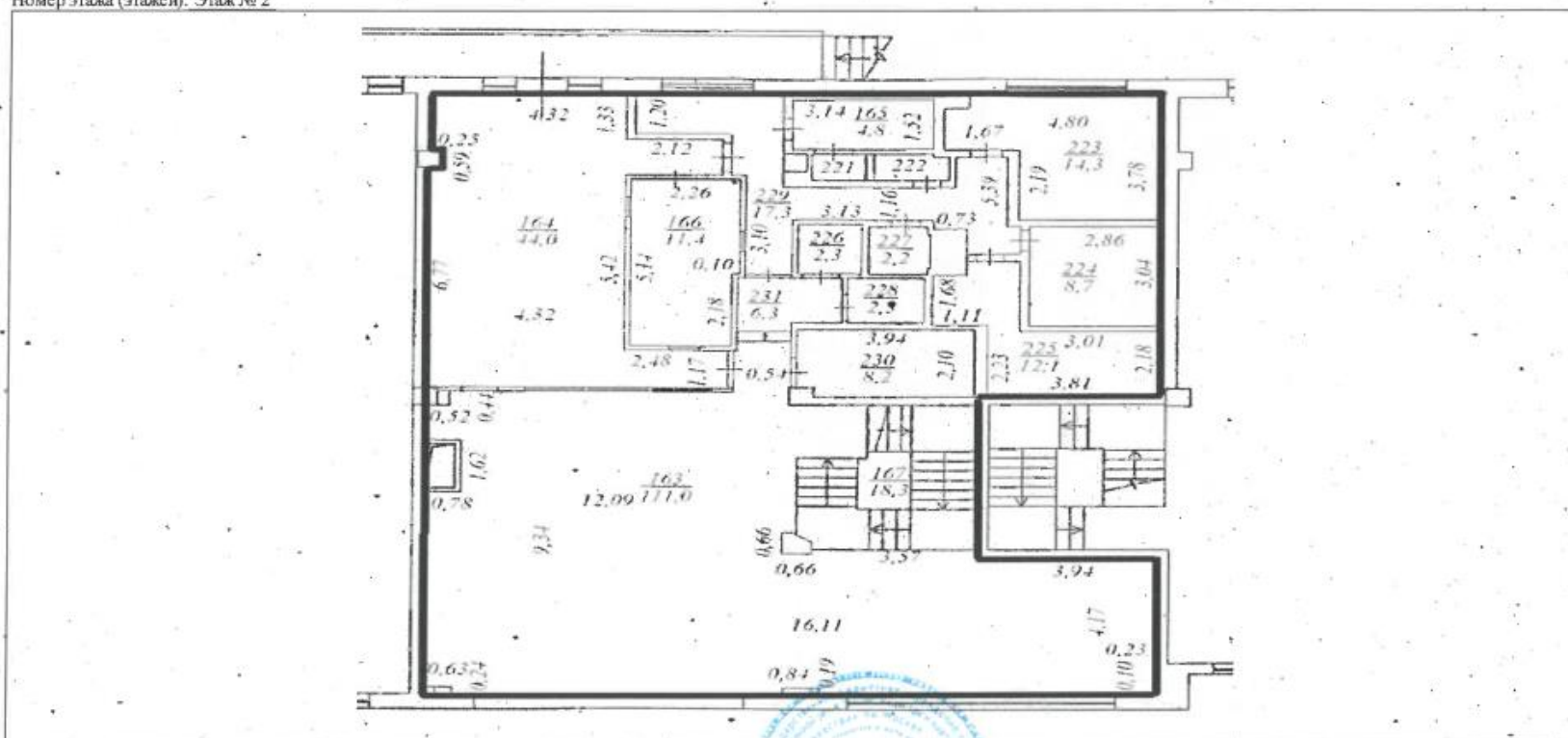
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		№ участка недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
24.10.2019	№ 77/100/408/2019-4411		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313	

Номер этажа (этажей): **Этаж № 2**



Масштаб 1: 143

Инженер 2 категории Кушманова Л. Н.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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 22.10.2019, поступившего на рассмотрение 24.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
24.10.2019	№ 77/100/408/2019-4412		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 66:41:0401033:016
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь:	1240 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15197440
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгового-общественного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Иванов Александр Игоревич

Инженер 2 категории	Кушманова Л. Н.
---------------------	-----------------



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
24.10.2019	№ 77/100/408/2019-4412		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Плинер Светлана Михайловна	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 13160/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-11, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие" Стройкомплект", ИНН 6663066293	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. общая долевая собственность: 47610/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-12, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются	4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Каплун Ксения Алексеевна	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. общая долевая собственность: 269080/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-13, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.3. сведения не предоставляются	4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Инженер 2 категории	<small>(полное наименование должности)</small>	Кушманова Л. Н.	<small>(подпись, фамилия)</small>



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Земельный участок			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
24.10.2019	№ 77/100/408/2019-4412		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН 6671390416
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. общая долевая собственность: 80270/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-14, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.4. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН 6671254396
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. общая долевая собственность: 47390/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-15, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.5. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН 6671204010
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. общая долевая собственность: 376430/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-16, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.6. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.7. Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. общая долевая собственность: 29310/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-17, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.7. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Инженер 2 категории	М.П. (подпись)	Кушманова Л. Н.
---------------------	----------------	-----------------



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Земельный участок			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	(под объектом недвижимости)
24.10.2019	№ 77/100/408/2019-4412		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.8. Общество с ограниченной ответственностью "ХОРС", ИНН 3123097887
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. общая долевая собственность: 28950/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-18, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.8. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.9. Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвэст", ИНН 6623081626
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.9. общая долевая собственность: 26140/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-19, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.9. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10. Сафронова Елена Вадимовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.10.общая долевая собственность: 33860/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2019-25, 06.06.2019 г.
3. Документы-основания:	3.10. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер 2 категории	Кушманова Л. Н.
(подпись инженера-оценщика)	(подпись, печать)



3 Приложения

Копии документов Заказчика

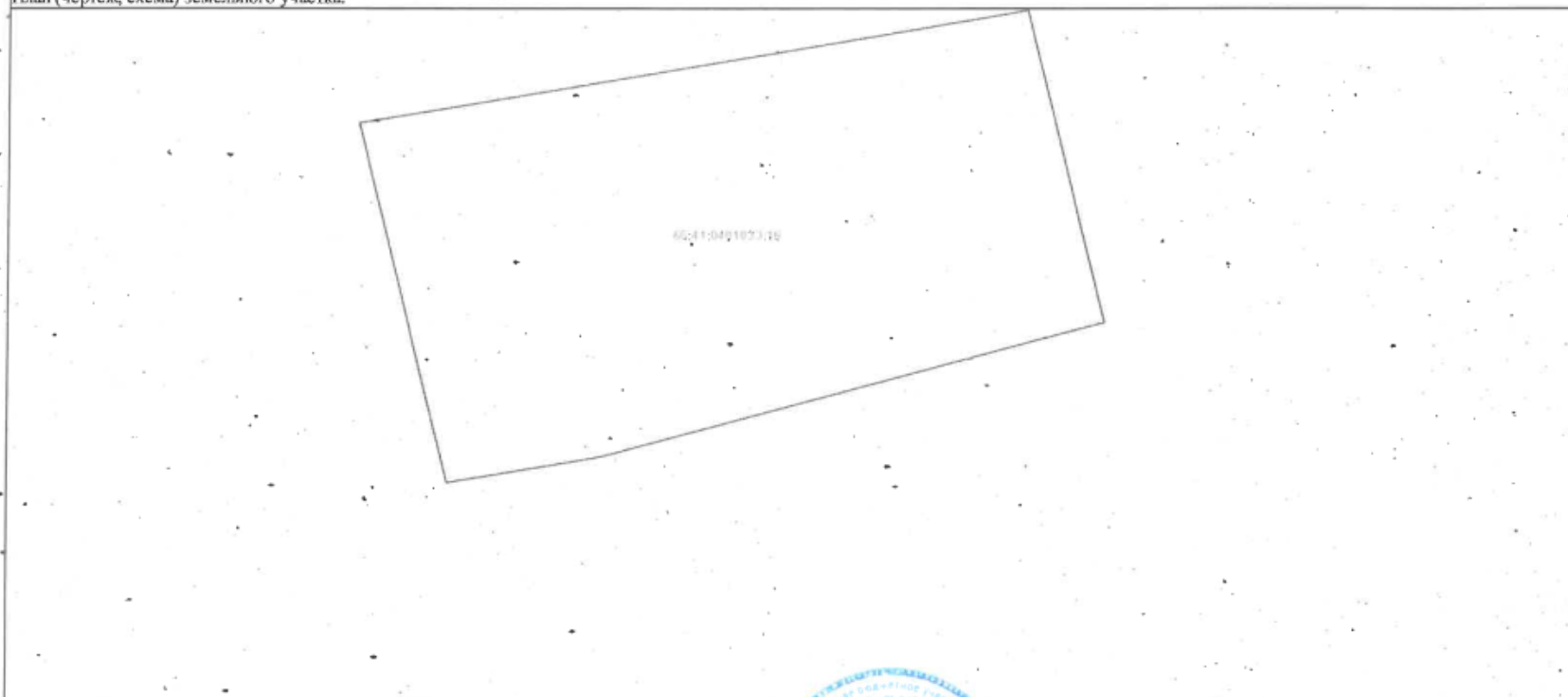
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
24.10.2019	№ 77/100/408/2019-4412		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

Инженер 2 категории	М.П. (подпись)	Кушманова Л. Н.
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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», заключили настоящий договор аренды объектов недвижимого имущества, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает 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, переданная 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 Арендодателем за эти нарушения.

2.2.5. Арендатор вправе заключать 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 стоимости
3 Приложения

2.1.8. Арендатор обязан своевременно информировать Арендодателя о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендодателя.

2.1.9. Арендатор обязан представлять интересы Арендодателя в административных и иных органах и учреждениях по вопросам, связанным с использованием, эксплуатацией, техническим обслуживанием и обеспечением Помещения коммунальными услугами, электроэнергией, подготовкой к работе в зимний период и прочее.

2.1.10. Размещение вывесок, табличек, символики, рекламы снаружи Помещения допускается только с согласия Арендодателя по утверждённым Арендодателем эскизам.

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

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

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

2.1.12. Арендатор самостоятельно определяет количество людей, необходимых для обслуживания Помещения, а также график их работы с расчётом, что данное количество людей и времени необходимы для обеспечения Помещения всем необходимым.

2.1.13. Арендатор обязан обеспечить выполнение своим персоналом норм и правил техники безопасности, правил противопожарной безопасности, производственной санитарии, режима прохода на территорию.

2.1.14. В случае необходимости Арендатор имеет право привлекать для исполнения обязательств по Договору третьих лиц без согласования с Арендодателем. При этом ответственность за их деятельность несёт Арендатор.

2.1.15. Арендатор несёт иные обязанности, направленные на эффективную эксплуатацию Помещения, поддержание его технического состояния и обеспечение всеми необходимыми ресурсами.

2.1.16. Арендатор обязан своевременно принимать меры по предотвращению и устранению всех аварий и их последствий.

2.1.17. Арендатор обязан незамедлительно сообщать в аварийные службы, представителю эксплуатирующей организации об авариях, чрезвычайных ситуациях, о пострадавших, а также о принятых неотложных мерах.

2.1.18. Если в результате действий или бездействия Арендатора будет причинён вред Помещению, Арендатор обязан в разумный срок, установленный соглашением Сторон, возместить Арендодателю понесённый ущерб.

2.1.19. Обо всех авариях, повреждениях и нарушениях в работе средств измерений, о срыве и нарушении целостности пломб Арендатор обязан уведомить организацию, предоставляющую коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные договорами на поставку коммунальных услуг.

2.1.20. Нести расходы, связанные с рекламой Помещения.

3. Платежи и расчёты по Договору

3.1. За аренду Помещения Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату, исчисляемую исходя из Арендуемой площади, установленной в соответствии с п. 1.5. Договора.

3.2. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет **450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей в месяц**.

Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование Помещением, за пользование земельными участками, на которых расположено Здание и необходимыми для его использования.

3.3. Оплата арендной платы производится Арендатором на основании выставленного Арендодателем счёта. Днём оплаты считается день зачисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе 11 «Реквизиты Сторон».

3

3.4. До 10-го числа месяца, следующего за расчётным, Арендодатель обязан предоставить Арендатору счёт на оплату арендной платы.

Арендатор обязан до 25-го числа месяца, следующего за расчётным, произвести оплату.

3.5. Оплата осуществляется в безналичной форме путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Разделе 11 «Реквизиты Сторон».

3.6. Стороны обязаны производить сверку взаимных платежей в следующих случаях:

- 1) изменение размера арендной платы, предусмотренной п. 3.2. настоящего Договора;
- 2) прекращения действия настоящего Договора либо его расторжения;
- 3) в течение 1 (Одного) месяца по истечении календарного года;
- 4) в иных случаях, в том числе по требованию одной из Сторон.

4. Порядок приёма-передачи Помещения

4.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту приёма-передачи Помещения.

Вместе с передачей Помещения Арендодатель обязан передать Арендатору копии следующих документов: технического паспорта на Помещение, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а также иные необходимые документы, перечень которых согласовывается Сторонами.

4.2. Арендатор обязан подписать Акт приёма-передачи не позднее рабочего дня, следующего за днём, когда Помещение было предоставлено Арендодателем Арендатору.

4.3. При расторжении либо прекращении настоящего Договора Арендатор обязан возратить Арендодателю Помещение в порядке, предусмотренном п.п. 4.1. - 4.2. настоящего Договора.

При прекращении либо расторжении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он их получил, с учётом нормального износа.

5. Ответственность Сторон, форс-мажор

5.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени в размере 0,01% от общей суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5.2. Арендатор несёт имущественную ответственность в случае повреждения или гибели Помещения, внутренних и внешних сетей и оборудования Помещения, переданных в аренду по настоящему Договору, если повреждение или гибель имущества произошли по вине Арендатора.

В случае повреждения или гибели арендуемого Помещения по вине Арендатора Арендатор возмещает Арендодателю причинённые убытки в полном объёме.

5.3. Уплата неустойки и возмещение ущерба не освобождают Арендатора от выполнения обязательств по оплате стоимости арендной платы, за исключением случая гибели Помещения.

5.4. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение являлось следствием непреодолимой силы, то есть таких чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчёт при заключении настоящего Договора.

5.5. Освобождение от ответственности действует только в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 5.4. настоящего Договора.

5.6. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Сторона должна немедленно поставить другую Сторону в известность об этом в письменном виде. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие её от ответственности.

5.7. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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:
- поэтажный план сдаваемого в аренду Помещения - Приложение №1;
 - Акт приёма-передачи Помещения - Приложение №2.

11. Реквизиты Сторон:

Арендодатель
НПФ «Профессиональный» (АО)

105062, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 40701810100000000070
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г.
Москва
к/с 30101810200000000023
БИК 044525823

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



Арендатор
ООО «Феста»

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

Ф.И.О.: Манерова А.М.
Должность: Управляющий - ИП
«Феста»



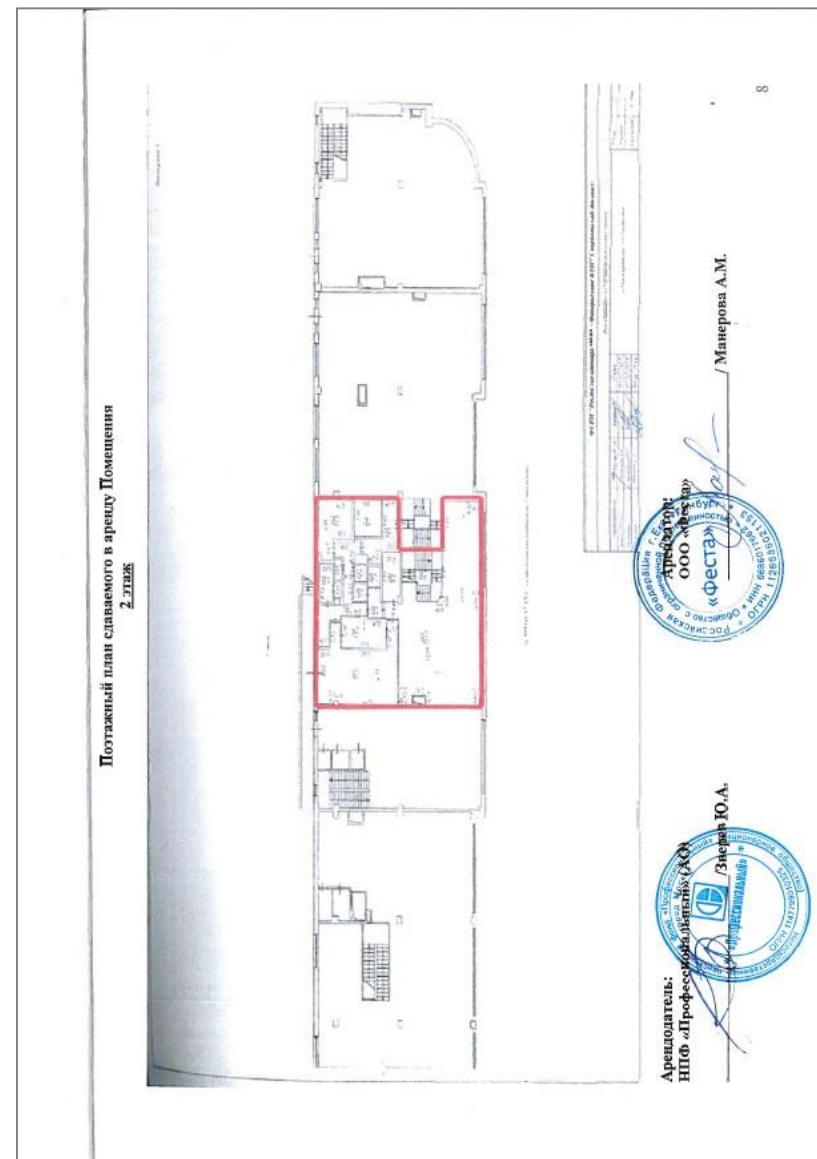
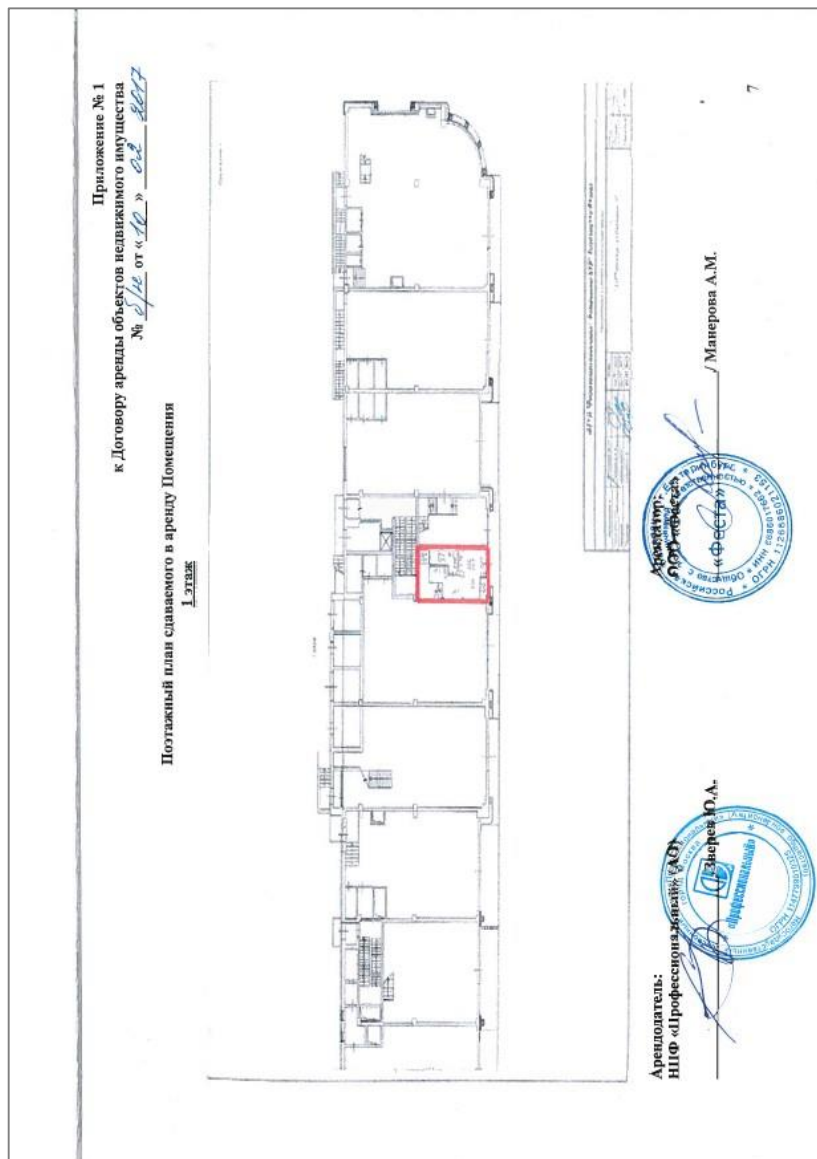
6

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Приложение № 2
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 5/14 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 Манерова 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 № 5/14 от «10» 02 2017 (далее - «Акт приёма-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № 5/14 от «10» 02 2017 Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемые «Помещение»:

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

2. Помещение передаётся в исправном состоянии с учётом нормального износа.

3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемого Помещения не имеет.

4. Настоящий Акт приёма-передачи Помещения составлен в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Арендодатель
НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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



Арендатор
ООО «Феста»

620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107
ОГРН 1126686021153
ИНН/КПП 6686017662/667101001
р/с 40702810200120000192
Филиал Уральский АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург
к/с 30101810100000000045
БИК 044525310

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



9

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Свердловской области
№ 5/14 от «10» 02 2017
№ 5/14 от «10» 02 2017
Договора аренды

19 июля 2017
Дата регистрации: 06.07.2017
№ регистрации: 133-66/001/2017-32
Трактирова Н.С.



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

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

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 стоимости

3 Приложения

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 1/P25

г. Екатеринбург

«10» 08 2017

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 Манеровой Ашсы 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 стоимости

3 Приложения

3. Вознаграждение Агента

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

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

4. Заключительные положения

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

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

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

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

Реквизиты Сторон:

Агент
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 Ю.А.
Должность: Президент



Ф.И.О.: Манафеев А.И.
Должность: управляющий ИП



3

Приложение № 1

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

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

г. Екатеринбург «___» _____

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

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

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

Агентом для Принципала в отчётном периоде приобретены следующие услуги:

Наименование приобретённых услуг	Поставщик услуг	Оправдательный документ		Доля затрат Принципала, руб. (с НДС)
		Наименование, №, дата	Сумма, руб. (с НДС)	
Коммунальные услуги				
Эксплуатационные услуги				
Иные оказываемые услуги, 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 _____

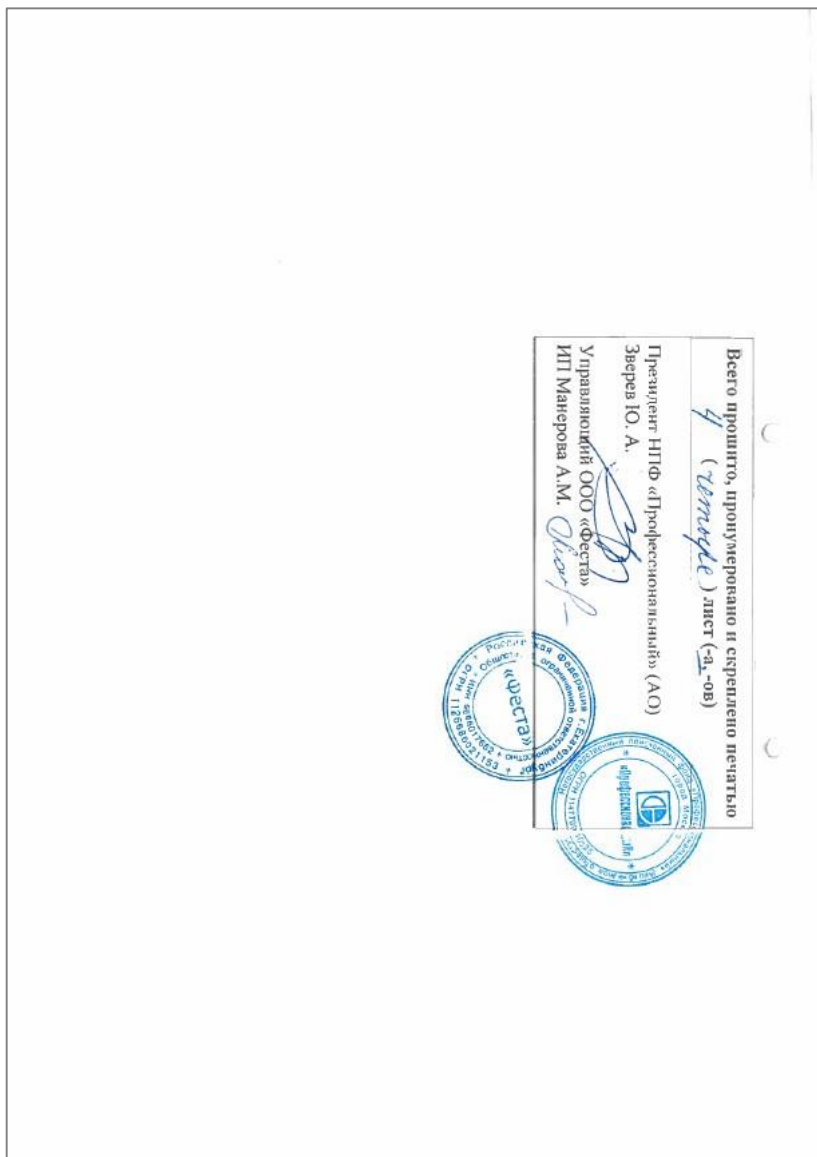
4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



Договор страхования имущества № 43912/919/00385/9

г. Екатеринбург

от «11» февраля 2019 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя направления по работе с банками Отдела по работе с финансовыми институтами ЕФ АО «АльфаСтрахование» Сахарной Ирины Дмитриевны, действующего на основании доверенности № 1789/17 от 10.02.2017г., с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Заверва Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 3 от 15.03.2017, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

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

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

1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество).

Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества

2. Объект страхования

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

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

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

3. Страховые случаи

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

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

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

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

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

Договор №43912/919/00385/9

Страховщик

Страхователь

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

1



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

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

3.1.7. *Террористического акта и/или терроризма, диверсии* (в соответствии с п. 3.2.15. «Правил»); Под террористическим актом подразумевается совершение взрыва, поджога или иных действий устрашающих население и (или) создающих опасность гибели людей, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных общественно опасных последствий, если эти действия совершены в целях нарушения общественной безопасности, устрашения населения, воздействия на принятие решения органами власти, международными организациями, Страхователя. Основанием для признания события страховым случаем является факт возбуждения уголовного дела, по статье 205 «Террористический акт» Уголовного Кодекса Российской Федерации.

Лимит возмещения по террористическому акту и/или терроризму, диверсии установлен в размере 59 000 000,00 рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

3.2. Не признаются страховыми случаями:

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

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

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

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

• актов насилия или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или желанием повлиять на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо прослойки населения, народных волнений, забастовок, покусов, диверсий.

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1.	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, Этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231, Ресторан «CASTOR KA»	Нежилое помещение - конструктив, включая внешнюю и внутреннюю отделку, инженерные коммуникации и оборудование. Общая площадь 293,1 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0401033:1313	59 000 000,00	32 450,00
Итого:			59 000 000,00	32 450,00

Общая страховая сумма по Договору: 59 000 000,00 (Пятьдесят девять миллионов и 00/100) рублей.

Общая страховая премия по Договору: 32 450,00 (Тридцать две тысячи четыреста пятьдесят и 00/100) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: единовременно не позднее «20» февраля 2019 г.

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

4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.

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

5. Срок действия страхования.

5.1. Срок страхования с «19» февраля 2019г. по «18» февраля 2020г., включая обе даты, при условии надлежущей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2 Договора.

Страховщик

Страхователь

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



6. Условия выплат

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

- заявление о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах повреждений или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которое претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием стоимости; лица, внесенного в понесенном ущербе, либо отсутствие такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
- перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);
- документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
- документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
- при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
- при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
- при повреждениях или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
- при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
- при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности. В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.
- другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.

6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.

6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:

- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
- в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

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

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

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

6.6. Выплата страхового возмещения производится в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта (рабочие дни)
До 40 000 000	5 (пять) дней
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (десять) дней
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

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

6.7. Взаимодействие по Договору страхования осуществляется при участии следующих представителей Страховщика:

Страховщик: Договор №43912/919/00385/9
1151622, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь: 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл.почта SahatskayaID@alfastrah.ru;
Россохина Наталья Александровна, тел. 8-9122456255, эл.почта rossokhina@isl.ru;
Ежов Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 287-0-287 (748681), эл.почта EghovVV@alfastrah.ru.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.

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

7.3. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору страхования информацию.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

7.4. По настоящему договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.5. Договор составлен в 2-х (Двух) экземплярах, один для Страхователя, один для Страховщика, имеющих равную юридическую силу.

7.6. Приложения:

- 7.6.1. Приложение №1. «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.
- 7.6.2. Приложение №2. «Анкета-Заявление на страхование имущества юридических лиц» от 07.02.2019г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ	пенсионный фонд
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный «Профессиональный» (Акционерное общество)	
Адрес местонахождения	г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 42	105062, г. Москва, ул. Чальпинга, д. 11
ИНН	7713056634	7701109908
Банк получателя	Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк получателя Банк ГТБ (АО)
БИК	04657964	044525823
Расчетный счет	40701810400006000004	Расчетный счет 40701810895000001960
Корреспондентский счет	30101810100000000964	Корреспондентский счет 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ		Код по ОКОНХ
Телефон	(343) 287-0-287	Телефон +7 (495) 775-07-12
		Резидент к - да, □ - нет
	(И.Д. Сахацкая) «11» февраля 2019г.	(Ю.А. Зверев) «11» февраля 2019г.

Страховщик: Договор №43912/919/00385/9
1151622, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь: 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

Приложение № 1
к договору аренды земли
№ Т-350 от 16.06.2015 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2019 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 548-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, постановления Правительства Свердловской области от 20.12.2018 № 903-ПП

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0401033-1725
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	24 650,63
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
Коэффициент увеличения на 2019 г.:	1,0430

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
34,04	Прочие земельные участки	1,500	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2019 г.	1 377,51	10.01.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 1,500 = 1377,51$
Февраль 2019 г.	1 244,20	10.02.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 28/365 = 1244,20$
Март 2019 г.	1 377,51	10.03.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 1/365 = 1377,51$
Апрель 2019 г.	1 333,07	10.04.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 90/365 = 1333,07$
Май 2019 г.	1 377,51	10.05.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 1/365 = 1377,51$
Июнь 2019 г.	1 333,07	10.06.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 30/365 = 1333,07$
Июль 2019 г.	1 377,51	10.07.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 1/365 = 1377,51$
Август 2019 г.	1 377,51	10.08.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 1/365 = 1377,51$
Сентябрь 2019 г.	1 333,07	10.09.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 30/365 = 1333,07$
Октябрь 2019 г.	1 377,51	10.10.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 1/365 = 1377,51$
Ноябрь 2019 г.	1 333,07	10.11.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 30/365 = 1333,07$
Декабрь 2019 г.	1 377,51	10.12.2019	$24850,63 \times 0,015^1 \times 1,0550^1 \times 1,0740^1 \times 1,0400^1 \times 1,0400^1 \times 1,0430^1 \times 34,04 \times 1/365 = 1377,51$
ИТОГО	16 219,05		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 16219,05 руб.

(Шестнадцать тысяч двести девятнадцать рублей 05 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на безрекетный счет № 4010181050000010010 УЕК по Свердловской области (Администрация г. Екатеринбург), Банк получателя: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6651004661, КПП 667101001, вид ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000004420215

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

Для расчета
ИП
Т.В.Денисов

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель *Е.В. Кушова* Е.В. Кушова

Тел.: 304-34-72

Краткая информация о компании

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

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

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

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

© 2019 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены