



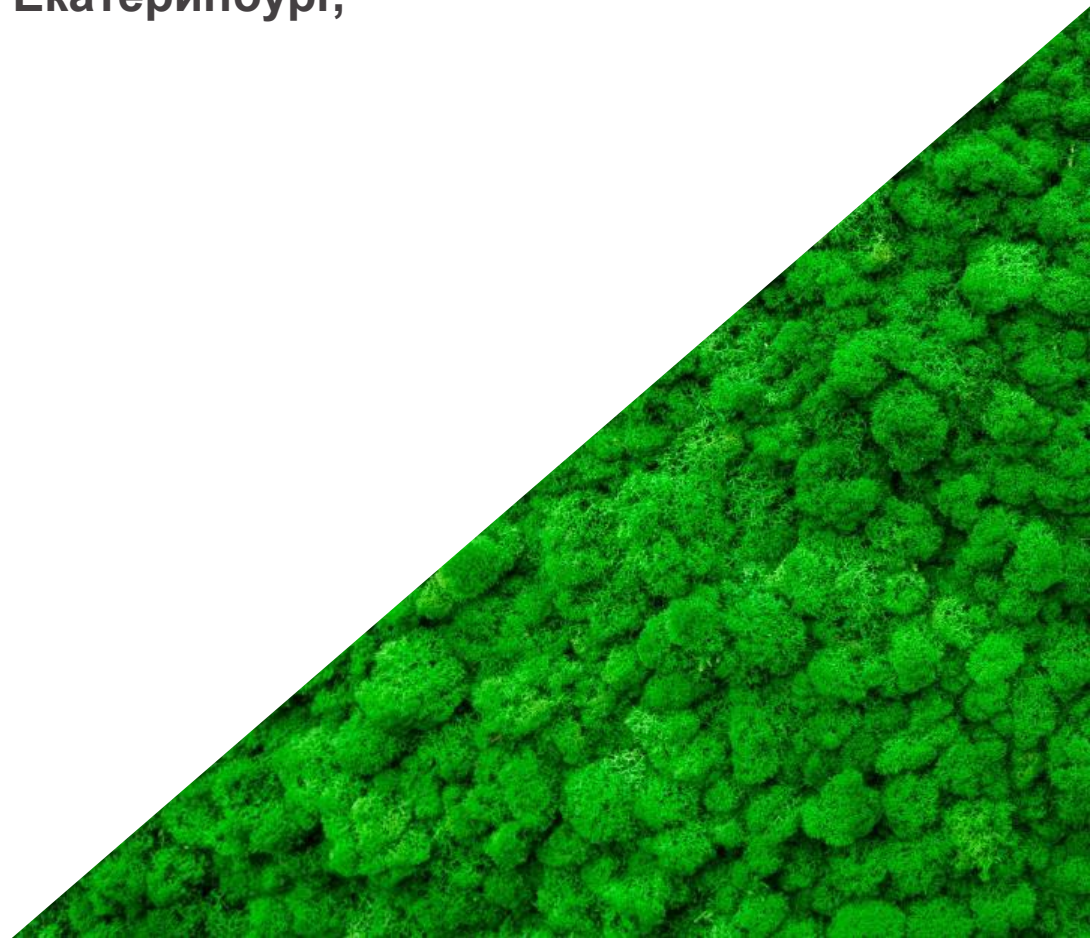
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

№ ТАС-2022-00241/4-2023/2-Е

Строго конфиденциально

15 мая 2023 года





ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

15 мая 2023 года

Звереву Юрию Александровичу

Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложением D от 19 апреля 2023 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Б1 – Консалт» (далее «Исполнитель», «компания Б1», «Б1», «компания») компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:1313), расположенное в здании по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:16), 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:18), 2931/96785 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 124 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:1725) и 2931/94895 долей в праве аренды на три земельных участка площадью 508 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:3), 1 633 кв. м (кадастровый номер 6:41:0401033:21), 273 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:35) (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте www.npfprof.ru/info в силу указания ЦБ РФ 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 это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

Характер и объем услуг

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

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

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

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.

Оценка была проведена по состоянию на 30 апреля 2023 года.

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 30 апреля 2023 года составила:

51 000 000 (Пятьдесят один миллион) 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.
- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

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

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	48 921 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 128 000
2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).	951 000
Итого	51 000 000



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

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



Содержание

Общая часть	Методология оценки	Расчет справедливой (рыночной) СТОИМОСТИ	Приложения
1 Стр. 8	2 Стр. 22	3 Стр. 28	4 Стр. 64

1

Общая часть



1. Общая часть

Аббревиатуры

Принятые обозначения

Заказчик

Исполнитель, компания Б1, Б1

Дата оценки

Справочник ABN-Group

Справочник Лейфера

СРКД 19/2-2023Н

Аббревиатуры

АО

БИК

бул.

в т. ч.

ВВП

ВШЭ, НИУ ВШЭ

ВЭБ

г.

ГПЗУ

ЕГРН

ИНН

ИПЦ

кв.

кв. м

км

корп.

КПП

м

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

ООО «Б1 – Консалт»

30 апреля 2023 года

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, 2023

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

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

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости №19 по состоянию на 01.01.2023 (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2023 года), под ред. Попова А.А.

акционерное общество

банковский идентификационный код

бульвар

в том числе

внутренний валовой продукт

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Государственная корпорация развития (ВЭБ.РФ)

город/год (в зависимости от контекста)

градостроительный план земельного участка

единый государственный реестр недвижимости

идентификационный номер налогоплательщика

индекс потребительских цен

квартал

квадратный метр

километр

корпус

код причины постановки на учёт

метр

1. Общая часть

Аббревиатуры

Аббревиатуры (продолжение)

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

1. Общая часть

Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются ее личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Также Заказчиком предоставлены фотографии Объекта оценки по состоянию на январь 2021 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко и Анастасии Шороховой.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение D к договору от 19 апреля 2023 года.
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5.
Исполнитель	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
Независимость Исполнителя	<p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом анализа, а также независимость Оценщика, которые будут проводить стоимостной анализ по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 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 анализа;▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта анализа;▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения стоимостного анализа объекта анализа, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении стоимостного анализа объекта анализа.
Балансовая стоимость Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.03.2023 составляет 43 999 999,75 руб., месячная амортизация составляет 210 526,32 руб. Остаточная балансовая стоимость на Дату оценки составляет таким образом 43 789 473,43 руб.

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2022-00122-2023/2-E
Дата отчета – 15 мая 2023 года
Срок проведения оценки – апрель-май 2023 года.

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

Цель оценки Предполагаемое использование результатов оценки

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

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

Специальные допущения оценки

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

1. Общая часть

Основные факты и выводы

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	61 373 000 руб.*	47 045 000 руб.	51 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 32 888 522 руб.

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	48 921 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 128 000
2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).	951 000
Итого	51 000 000

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Основания для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение D к договору от 19 апреля 2023 года.
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета –№TAS-2022-00122-2023/2-Е, дата отчета – 15 мая 2023 года.
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года.
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2022 года по 31 мая 2023 года на сумму 2 000 000 000 руб.
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@b1.ru 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 № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – 20 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года.

1. Общая часть

Основные факты и выводы

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 – 19 лет.

Должность – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2013 г., диплом №107704 0000719.

Опыт работы в оценке – 10 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Шорохова Анастасия Владимировна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2020 г., диплом №107704 0176356.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Должность – консультант.

Принимаемое участие – проведение расчетов по оценке, анализ рынка, написание отдельных частей Отчета.

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

1. Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными.
2. 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.
3. 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.
4. Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
5. Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам (за исключением указанных в отчете выше). Использование Отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий Отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании Б1, 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.
6. Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
7. Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
8. Заявление о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

9. 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.
 10. Ни компания Б1, 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.
 11. 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.
 12. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.
-

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Дополнительные допущения

1. Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
 2. 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.
 3. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
 4. 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.
 5. Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
 6. При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 65-67 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.
-

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Специальные допущения

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- ▶ Стандарт оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-001-2020 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-002-2020 («Цель оценки и виды стоимости»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-003-2020 («Требования к отчету об оценке»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-006-2020 («Подходы и методы оценки»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-007-2020 («Оценка недвижимости»);
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, 7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

2

Методология оценки



Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Согласно Федеральному стандарту оценки II, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года №200, «наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей».

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



2. Методология оценки

Методология оценки

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.

2. Методология оценки

Методология оценки

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 анализа 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:

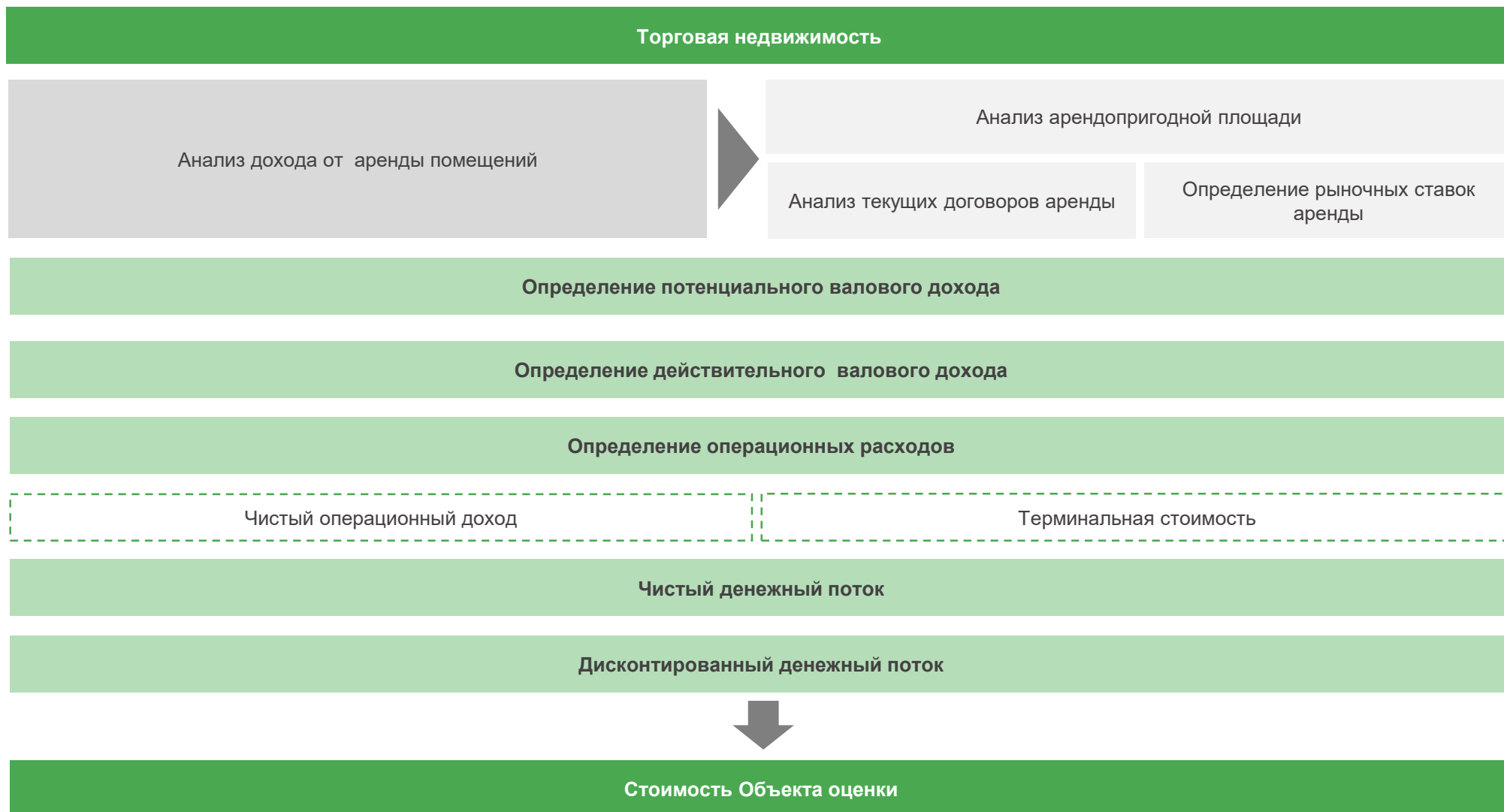
I – чистый операционный доход;

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

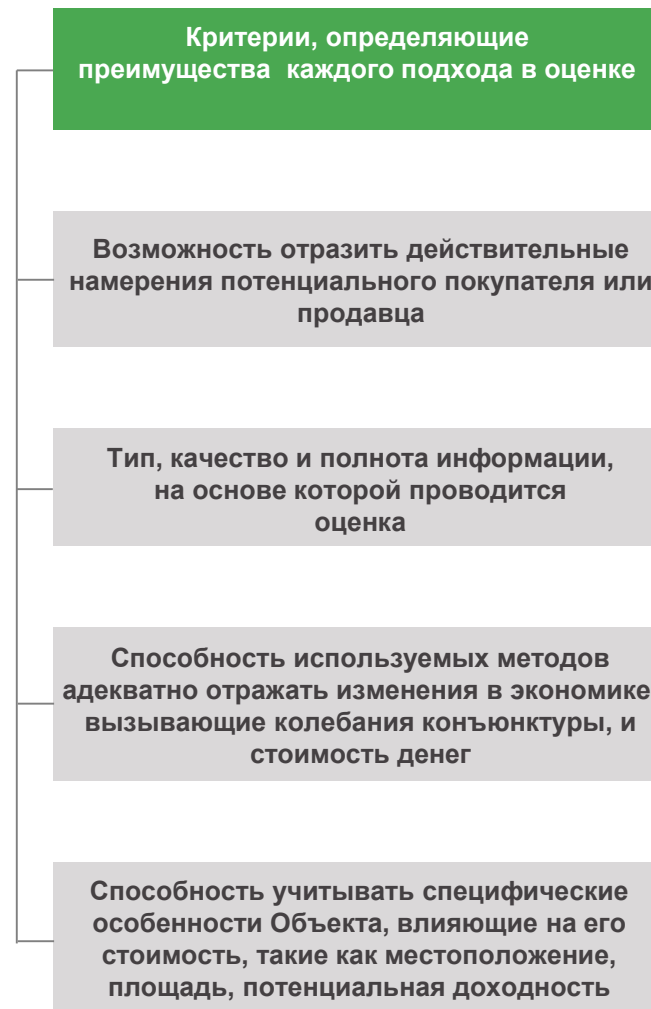
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов,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

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

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

Согласование результатов

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



3

**Расчет справедливой (рыночной)
стоимости**



3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и ассоциированные с ним земельные участки. Нежилое помещение расположено на первом и втором этажах здания. Оцениваемые права представлены в таблице ниже:

Объект недвижимости	Вид права	Подтверждающий документ
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:1313	Собственность	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2023-87854630 от 14.04.2023
Земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:16	Общая долевая собственность (доля в праве - 29310/952200)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2023-87855141 от 14.04.2023
Земельный участок общей площадью 1 008 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:18	Общая долевая собственность (доля в праве - 2931/94895)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2023-87855818 от 14.04.2023
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:21		Договор № 4-609 от 10.09.2004, ДС №1 от 12.09.2007, соглашение о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007, ДС № 2 от 23.07.2008, ДС № 3 от 15.12.2011, соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 508 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:3	Аренда (доля в праве - 2931/94895)	Договор № 4-210 от 30.04.1999, Соглашение о перераспределении долей от 17.12.2008, ДП № 1 от 23.07.2008, ДС №2 от 04.10.2010, ДС №3 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 273 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:35		Договор № 4-1112 от 27.06.2008, ДС №1 от 04.10.2010, ДС № 2 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:1725	Аренда (доля в праве - 2931/96785)	Договор аренды №Т-380 от 16 июня 2015 г, приложение №1 от 16.06.2015 и приложение №2 от 02.02.2017

Источник: данные Заказчика

Также Заказчиком предоставлены следующие технические документы по помещению:

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

По данным публичной кадастровой карты, здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35). По данным Заказчика, на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 оформлена общедолевая собственность. На участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 Заказчик планирует оформить общедолевую собственность, сделка по приобретению находится в процессе обсуждения. Оценка проводится в допущении, что участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 уже приобретен в собственность Заказчика.

На участки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35 оформлены договоры аренды, заключенные между администрацией города Екатеринбург и ООО «Проект-консалтинг. 23 июня 2021 года были подписаны соглашения о перераспределении долей к договорам аренды. Кроме того, на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка, оформлен договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, заключенный с Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области. Оценка выполнена в предположении сохранения такого положения вещей.

По данным выписки из ЕГРН, обременением прав собственности на нежилое помещение является договор аренды объекта недвижимости от 10.02.2017 с дополнительными соглашениями от 13.12.2018 (срок аренды до 31.12.2030), от 27.04.2020 и от 23.12.2020, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста».

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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.

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

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

Объект оценки находится в высококласном торговом здании, которое располагает собственной наземной парковкой. В данном здании находятся магазины известных брендов, таких как Villeroy&Boch, BORK и пр.

Доступность

Объект оценки обладает отличной транспортной и пешеходной доступностью, благодаря расположению на первой линии улицы Радищева в центре Екатеринбурга.

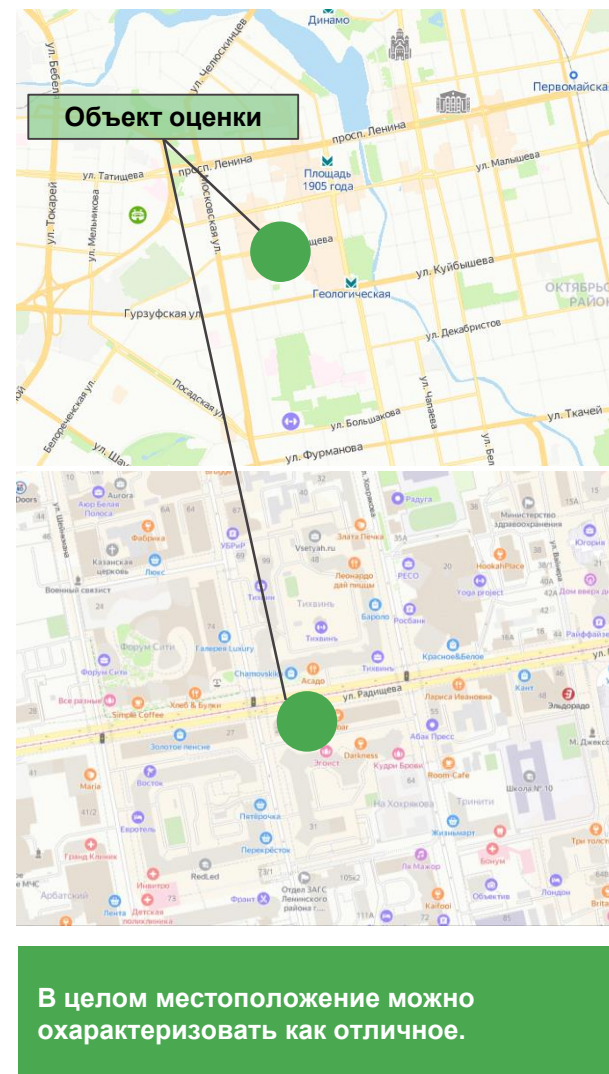
В радиусе 500 метров от Объекта оценки расположены торговый центр «Гринвич», торговый центр «БУМ», Екатеринбургский цирк, парк Зеленая роща, Дендропарк, Ново-Тихвинский монастырь, Екатеринбургский музей изобразительных искусств и Троицкий собор. В непосредственной близости от Объекта оценки находится улица Вайнера – основная пешеходная улица города. Ближайшее окружение Объекта также представлено жилыми зданиями с торговыми помещениями на первых этажах.

В пешеходной доступности расположены станции метро: «Геологическая» (6 минут пешком) и «Площадь 1905 года» (15 минут пешком).

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Помещения в здании, в том числе оцениваемое, оборудованы большими витринными окнами как на первом, так и на втором этажах. В здании есть более десяти отдельных входов, позволяющих сдавать в аренду или продавать помещения независимо друг от друга.

Текущее использование

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

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Фотографии Объекта оценки, предоставленные Заказчиком по состоянию на январь 2021 года, приведены ниже. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.



Вид с ул. Радищева



Вход в ресторан



Первый этаж



Второй этаж



Кухня



Подсобные помещения

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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. Екатеринбурга.

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение в трехэтажном здании.

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

Помещения здания преимущественно используются и/или сдаются в аренду в качестве торговых помещений. В здании расположены рестораны (On bar, Lounge bar 25 и пр.) и магазины (Villeroy&Boch, Gant, Stefano Ricci, La Galerie и пр.) ценового сегмента преимущественно выше среднего.

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Вариант использования	Критерии наиболее эффективного использования		
	Юридическая допустимость	Физическая возможность	Финансовая оправданность
Торговое	✓	✓	✓
Офисное	✓	✗	Не применимо
Производственно-складское	✗	✗	Не применимо
Жилое	✗	✗	Не применимо

Источник: анализ Исполнителя

Описание выбранной методологии

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

Предполагая нестабильность дохода от эксплуатации Объекта, мы прогнозируем неравномерный денежный поток. В силу этой причины, 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.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Доходный подход

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

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

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 мая 2023 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый период – 60 дней);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

Согласно дополнительному соглашению от 23.12.2020 к договору аренды от 10.02.2017, размер арендной платы за помещение с 01.01.2021 составляет 741 576 руб./месяц с учетом НДС. Условиями данного дополнительного соглашения также предусматривается ежегодная индексация размера арендной платы на 6% годовых. Таким образом, размер арендной платы на Дату оценки составляет 28 428 руб./кв. м/год, без НДС.

Макроэкономические предположения

Показатель	май-дек 2023	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	5%	7%	6%	5%	4%

Источник: ЦБ РФ, центр макроэкономических прогнозов Б1.

*С учетом фактической инфляции за 01.01.2023 – 30.04.2023, которая составила 2%

Данные долгосрочного договора

Показатель	Значение
Реквизиты	б/н от 10.02.2017
Арендатор	ООО «Феста»
Арендуемая площадь, кв. м	293,1
Срок действия договора аренды	10.02.2017 – 31.12.2030
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, на Дату оценки	28 428*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2022	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 23.12.2020

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

По результатам проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Екатеринбурга (Приложение 2), а также ниже в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночная ставка аренды для помещения составляет 8 667 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей. Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно превышает рыночную ставку аренды.

Согласно п. 4 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора обуславливается необходимостью выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 80 млн руб.

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

Таким образом, проведя анализ условий досрочного расторжения долгосрочного договора аренды, мы пришли к выводу, что несмотря на существенную разницу ставки аренды по действующему договору и рыночной ставки аренды, для арендатора экономически более выгодно продолжать арендовать помещения по текущему договору, чем расторгнуть договор с уплатой неустойки и арендовать другое помещение по рыночной ставке аренды, выполнив в нем отделку.

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

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

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

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

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход





Как правило на региональном рынке коммерческой недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки.

Исходя из того, что для большинства участников рынка НДС, включенный в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		ekb.cian.ru/rent/commercial/277463312/ cian.ru/rent/commercial/278311461 ekb.cian.ru/rent/commercial/279456121/		
Телефон		+7 (902) 502-67-44	+7 (902) 502-67-44	+7 (904) 981-95-02
Ставка аренды, руб./кв. м/год		12 000	10 800	11 800
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка		0	0	0
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		12 000	10 800	12 000
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка		11 040	9 936	11 040
Дата предложения/сделки	30.04.2023	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка		11 040	9 936	11 040
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	ул. Малышева, д. 15	ул. Малышева, д. 15	ул. Хохрякова, д. 74
Корректировка		0%	0%	5%
Общая площадь, кв. м	293,1	229,8	458,4	203,40
Корректировка		-4%	8%	-6%
Доля помещений 1 этажа	9%	100%	100%	100%
Доля помещений 2 этажа	91%	0%	0%	0%
Корректировка		-3%	-3%	-3%
Наличие витринных окон	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0%	0%	0%
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-7%	5%	-13%
Скорректированная ставка		10 322	10 397	10 448
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		10 322	10 397	10 448
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные расходы, без учета коммунальных расходов	с НДС, округленно	10 400		
	без НДС	8 667		

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

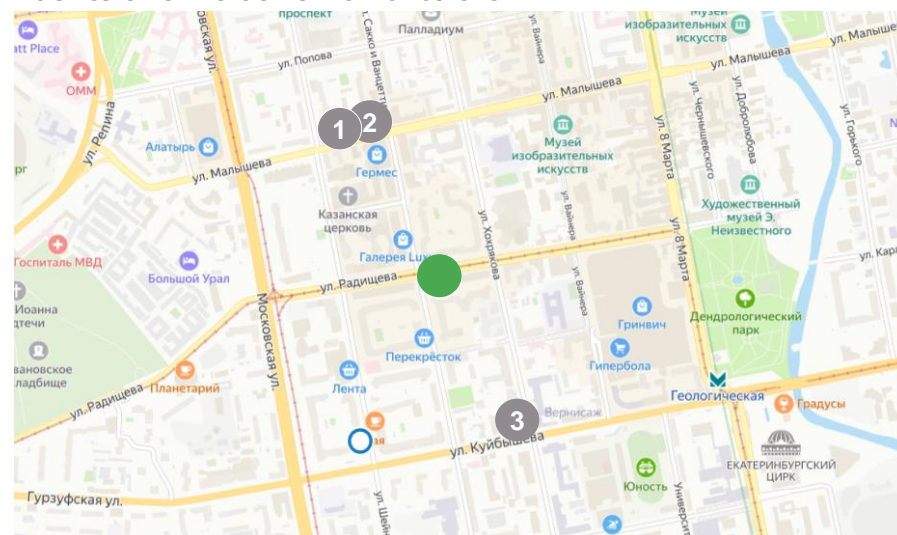
Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы. Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для торговых помещений с учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей. Используемые для расчета аналоги предлагаются в аренду по ставкам включающим эксплуатационные расходы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

Корректировка на тип цены (сделка/предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%-10%. Значение корректировки для всех аналогов было определено на уровне -8%, что соответствует середине диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 413): 4,3-11,7%.

Корректировка на дату сделки/предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2023 года, оценка проводится на дату 30 апреля 2023 года. Таким образом, корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, видимости торгового помещения, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов аналогов представлена справа. Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице справа. Аналоги 1 и 2 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась. Аналог 3 расположен на улице с более низкими пешеходными потоками, чем у Объекта оценки. Для данного аналога была применена корректировка в размере 5%.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- Объект оценки
- 1 ул. Малышева, д. 15
- 2 ул. Малышева, д. 15
- 3 ул. Хохрякова, д. 74

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 292). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах-миллионниках): $Y = 1,6656x^{-0,163}$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ставкой аренды, x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

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

$$K_{э} = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2}{Da_1 + Da_2 * k_2} * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{э}$ – 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.

Значение коэффициента для 2-го этажа определено по данным Справочника Лейфера (корректировка на тип площади для городов-миллионников (стр. 337)).

Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (k)
1 этаж	1
2 этаж	0,97

Источник: Справочник Лейфера, стр. 336

Корректировка на наличие витринных окон. Наличие витринных окон является важным фактором для объектов торговой недвижимости, так как выполняет роль дополнительных рекламных площадей. Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются наличием витринных окон, в связи с чем данная корректировка не применялась.

Корректировка на наличие отдельного входа. Объект оценки и все объекты-аналоги характеризуется наличием отдельного входа, поэтому корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на отделку и состояние помещений. На Дату оценки Объект имеет стандартную отделку. Корректировка на физическое состояние помещений не применялась, так как все аналоги обладают схожими характеристиками.

При определении рыночных ставок аренды использовалось среднее арифметическое значение скорректированных ставок аренды аналогов.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на страницах выше). Мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2023 года составит 0%. С 2024 года и далее среднерыночный рост принят на уровне прогнозного ИПЦ.

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

Расчет чистого операционного дохода.

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

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

Эксплуатационные расходы. По состоянию на Дату оценки Заказчиком был предоставлен бюджет затрат на 2023 год. Эксплуатационные расходы определены на уровне прогнозного бюджета затрат на 2023 год по данным Заказчика и составили 1 470 руб./кв. м/год, без НДС, округленно. В таблице далее представлена разбивка эксплуатационных расходов по зданию. По данным Заказчика, расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%. Согласно условиям договора аренды и агентского договора №1/P25 от 10.02.2017 эксплуатационные и коммунальные расходы возмещаются арендатором в полной мере сверх арендной платы.

Типичной практикой для рынка торговой недвижимости г. Екатеринбурга является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов. Таким образом, мы предполагаем, что после окончания договора аренды арендодатель начнет нести эксплуатационные расходы.

Анализ сметы расходов за период январь-декабрь 2023 года показал, что около 77% расходов составляют расходы на заработную плату (статьи [1], [2], [8], [13], см. таблицу далее). В расчеты заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в части заработной платы в соответствии с темпами роста номинальной заработной платы согласно макроэкономическому опросу ЦБ РФ от апреля 2023 года, остальная часть эксплуатационных расходов будет расти в соответствии с темпами роста рублевых цен (ИПЦ). Бюджет и индексация эксплуатационных расходов представлена далее.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Индексация эксплуатационных расходов по итогам года

Год	Доля в расходах	май-дек 2023	2024	2025	2026	2027 и далее
Оплата труда	77%	0,0%	7,1%	6,1%	5,0%	6,0%
Прочие эксплуатационные расходы	23%	0,0%	7,0%	6,0%	5,0%	6,0%
Средневзвешенный рост		0,00%*	7,1%	6,1%	5,00%	6,0%

Источник: Оплата труда на 2023-2025 гг.: опрос ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты на 14-18 апреля 2023 года);

Прочие эксплуатационные расходы: прогнозный ИПЦ по данным ЦБ РФ, центр макроэкономических прогнозов Б1.

*Предполагается, что предоставленные Заказчиком прогнозные данные учитывают индексацию до конца 2023 года

Бюджет эксплуатационных затрат на здание целиком, 2023 год

№	Наименование статьи расходов, инженерной системы	Значение, руб. (без НДС)	Значение, руб./кв. м (без НДС)
1.	Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	141
2.	Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	179
3.	Система диспетчеризации	202 711	23,1
4.	Система электроснабжения	759 655	86
5.	Узлы учета энергоресурсов	5 150	1
6.	Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	116
7.	Вентиляция, отопление	172 010	20
8.	Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	441
9.	Система ПОС и пожаротушения	427 450	49
10.	Озеленение территории	30 560	4
11.	Уборка мусорокамеры	55 620	6
12.	Вывоз снега	360 500	41
13.	Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	369
Всего затрат на 2023 год		12 961 039	1 474
Всего затрат на 2023 год, руб./кв. м, без НДС, округленно			1 470

Источник: данные Клиента

Земельные платежи. По данным Росреестра здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пяти земельных участках (кадастровые номера 66:41:0401033:16, 66:41:0401033:18, 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35). По данным Заказчика, на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 оформлена общедолевая собственность. На участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 Заказчик планирует оформить общедолевую собственность, сделка по приобретению находится в процессе обсуждения. На участки с кадастровыми номерами 66:41:0401033:21, 66:41:0401033:3, 66:41:0401033:35 оформлены договоры аренды, заключенные между администрацией города Екатеринбурга и ООО «Проект-консалтинг». 23 июня 2021 года были подписаны соглашения о перераспределении долей к договорам аренды. Оценка проводится в допущении, что участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 уже приобретен в собственность Заказчика. Кроме того, на примыкающий к зданию земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, на котором расположена наземная парковка, оформлен договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, заключенный с Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области. По состоянию на Дату оценки по данным Заказчика договоры аренды не были продлены, однако на основании ст. 621 ГК РФ в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Таким образом, земельные платежи определены на уровне фактических платежей. Расчет представлен в таблице далее.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Земельные платежи (продолжение). По состоянию на Дату оценки опубликован отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных в Свердловской области, в котором содержится информация о новой кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки (Отчет № 1/2022/4 по состоянию на 01.01.2022, дата размещения 11.10.2022).

После 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга.

В расчете мы учитываем, что арендная плата в соответствии с договорами аренды изменяется ежегодно с темпами роста рублевых цен (ИПЦ).

Расчет земельных платежей

№	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права	Доля в праве	Доля в праве, %	Кадастровая стоимость на Дату оценки, руб.	Ставка налога/арендной платы, % от кадастровой стоимости	Коэффициент увеличения	Земельный налог/арендная плата в 2023 г., руб./год
								2023 г.	
1	66:41:0401033:16	1 240	Собственность	293100/ 952200	3,08%	19 269 029,60	1,50%		8 896,90
2	66:41:0401033:18	1 008		2931/94895	3,09%	15 787 054,08			7 314,17
3	66:41:0401033:21	1 633*	Аренда	2931/94895	3,09%	25 113 074,17	5,94% (для ЗУ под деловое управление) 6,90% (для ЗУ под объекты торговли) 7,80% (под общественное питание)	1,055	55 650,20**
4	66:41:0401033:3	508*				8 167 278,56			18 098,59**
5	66:41:0401033:35	273*				4 495 488,27			9 961,96**
6	66:41:0401033:1725	1 124	2931/96785	3,03%	1 312 225,04	0,13%		54,50	
Итого:									99 976,32

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

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

**Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 №82-ПП, приказа МУГИСО от 16.12.2020 №4165, приказа МУГИСО от 29.12.2021 №4406, приказа МУГИСО от 21.11.2022 №5500, приказа МУГИСО от 19.12.2022 №6113, приказа МУГИСО от 29 декабря 2022 года №6356.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 превышает 5 000 кв. м, и помещений в них определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленной выписки ЕГРН от 14.04.2023 кадастровая стоимость оцениваемого помещения составляет 18 058 601 руб. Соответственно, налог составляет 361 172 руб./год. Последняя государственная кадастровая оценка ОКС в Екатеринбурге была проведена в 2019 году, то есть кадастровая стоимость определялась на 01.01.2019. В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» следующая государственная кадастровая оценка ОКС пройдет в 2023 году и будет применяться с 01.01.2024. С 01.01.2019 до Даты оценки наблюдалось снижение рынка (ставок аренды), однако мы не предполагаем снижение кадастровой стоимости, и в расчетах заложено предположение об отсутствии изменений кадастровой стоимости помещений в 2024 году ввиду существенной разницы между текущей кадастровой и рыночной стоимостями (без учета договора аренды).

После 2024 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) торговых помещений Екатеринбурга.

Страховые платежи

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования №43912/919/500016/23 от 10.02.2023 и составила 29 150 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода, что соответствует ретроспективным данным.

Фонд капитальных затрат

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

Брокерская комиссия

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расходы на продажу

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

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

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

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

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель		Значение	Структура
Ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	[1]	12 256	рыночная ставка аренды (8 667руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,41)
Потенциальный валовой доход	[2]	3 592 124	[1] * площадь Объекта оценки (293,1)
Потери от недозагрузки	[3]	(179 606)	[2] * уровень недозагрузки (5%)
Действительный валовой доход	[4]	3 412 518	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	(1 204 195)	[6] + [7] + [8] + [9]
<i>Эксплуатационные расходы</i>	[6]	(616 148)	эксплуатационные расходы (1 470 руб./кв. м) * арендопригодная площадь (293,1 кв. м) * накопленный рост (1,43)
<i>Земельные платежи</i>	[7]	(140 517)	арендная плата в 2023 году (83 765,26) * накопленный рост ИПЦ (1,40) + земельный налог в 2023 году (16 211,07) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,18)
<i>Расходы на страхование</i>	[8]	(29 150)	По договору страхования №43912/919/500016/23 от 10.02.2023
<i>Налог на имущество</i>	[9]	(418 381)	налог на имущество (361 172 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости ОКС (1,16)
Чистый операционный доход	[10]	2 208 322	[4] + [5] ([2] + [3]) *
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(56 875)	брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(35 918)	[2] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[13]	2 115 529	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	17 629 410	[13] / ставка капитализации (12%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(88 147)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		17 541 263	[13] + [14]

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

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

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

Таким образом, ставка капитализации для г. Екатеринбурга может быть определена на уровне 11%, что также подтверждается данными, приведенными в Справочнике Лейфера для регионов РФ (7,4%-15,2%). При этом данная ставка определена по состоянию на докризисный декабрь 2021 года, в связи с чем она была увеличена на 1,5%. Размер поправки был определен на основе консультаций с ключевыми участниками рынка недвижимости (крупные брокерские и консалтинговые компании, банки). Таким образом, текущая ставка капитализации составила 12,5%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 12%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия ставок капитализации.

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

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

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

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

$R = r - g$, где

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

Среднегодовой рост рынка определен на уровне среднегеометрического роста рынка, используемого в рамках данной оценки (4,3%).

Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 17%.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Начало периода	1 май 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26
Конец периода	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26
Потенциальный валовой доход													
Потенциальный доход													
по действующим договорам	1 392 529	2 100 208	2 100 208	2 196 006	2 196 006	2 220 138	2 220 138	2 308 494	2 334 144	2 359 794	2 359 794	2 447 004	2 474 193
по новым договорам													
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	72 006	108 600	108 600	108 973	110 851	114 002	115 967	115 447	118 464	121 546	123 352	122 151	125 024
Итого, потенциальный валовой доход	1 464 536	2 208 808	2 208 808	2 304 979	2 306 858	2 334 140	2 336 105	2 423 941	2 452 608	2 481 340	2 483 146	2 569 155	2 599 216
Потери от недозагрузки													
Действительный валовой доход	1 464 536	2 208 808	2 208 808	2 304 979	2 306 858	2 334 140	2 336 105	2 423 941	2 452 608	2 481 340	2 483 146	2 569 155	2 599 216
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы	(72 006)	(108 600)	(108 600)	(108 973)	(110 851)	(114 002)	(115 967)	(115 447)	(118 464)	(121 546)	(123 352)	(122 151)	(125 024)
Земельные платежи	(16 708)	(25 200)	(25 200)	(26 315)	(26 315)	(26 605)	(26 605)	(27 424)	(27 728)	(28 033)	(28 033)	(28 595)	(28 913)
Расходы на страхование	(4 872)	(7 347)	(7 347)	(7 248)	(7 248)	(7 327)	(7 327)	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)	(7 188)	(7 268)
Налог на имущество	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)
Итого, операционные расходы	(183 879)	(231 439)	(231 439)	(232 829)	(234 707)	(238 227)	(240 192)	(240 351)	(243 753)	(247 219)	(249 025)	(248 226)	(251 497)
Чистый операционный доход	1 280 656	1 977 368	1 977 368	2 072 150	2 072 150	2 095 913	2 095 913	2 183 590	2 208 855	2 234 121	2 234 121	2 320 928	2 347 720
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(4 234)	(6 351)	(6 351)	(6 351)	(6 459)	(6 569)	(6 681)	(6 795)	(6 895)	(6 996)	(7 099)	(7 203)	(7 291)
Итого, прочие расходы	(4 234)	(6 351)	(6 351)	(6 351)	(6 459)	(6 569)	(6 681)	(6 795)	(6 895)	(6 996)	(7 099)	(7 203)	(7 291)
Денежный поток до налогообложения	1 276 423	1 971 018	1 971 018	2 065 799	2 065 691	2 089 344	2 089 232	2 176 795	2 201 960	2 227 124	2 227 022	2 313 725	2 340 428
Фактор дисконтирования	0,9870	0,9550	0,9180	0,8826	0,8488	0,8160	0,7844	0,7543	0,7255	0,6975	0,6705	0,6448	0,6202
Дисконтированный денежный поток	1 259 797	1 882 415	1 809 425	1 823 295	1 753 258	1 704 940	1 638 743	1 641 926	1 597 537	1 553 475	1 493 171	1 491 794	1 451 435
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, округленно, руб.	47 045 000												

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Начало периода	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29
Конец периода	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29
Потенциальный валовой доход													
Потенциальный доход													
по действующим договорам	2 501 382	2 501 382	2 593 824	2 622 644	2 651 465	2 651 465	2 772 407	2 772 407	2 802 873	2 802 873	2 914 421	2 946 803	2 979 186
по новым договорам													
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	127 949	129 519	127 952	130 648	133 386	134 700	134 181	135 503	138 342	139 705	138 393	141 309	144 270
Итого, потенциальный валовой доход	2 629 330	2 630 901	2 721 776	2 753 293	2 784 850	2 786 164	2 906 588	2 907 910	2 941 215	2 942 578	3 052 813	3 088 112	3 123 455
Потери от недозагрузки													
Действительный валовой доход	2 629 330	2 630 901	2 721 776	2 753 293	2 784 850	2 786 164	2 906 588	2 907 910	2 941 215	2 942 578	3 052 813	3 088 112	3 123 455
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы	(127 949)	(129 519)	(127 952)	(130 648)	(133 386)	(134 700)	(134 181)	(135 503)	(138 342)	(139 705)	(138 393)	(141 309)	(144 270)
Земельные платежи	(29 230)	(29 230)	(29 579)	(29 907)	(30 236)	(30 236)	(30 857)	(30 857)	(31 197)	(31 197)	(31 666)	(32 018)	(32 370)
Расходы на страхование	(7 347)	(7 347)	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)	(7 248)	(7 248)	(7 327)	(7 327)	(7 188)	(7 268)	(7 347)
Налог на имущество	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(90 293)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)
Итого, операционные расходы	(254 820)	(256 390)	(255 011)	(258 116)	(261 262)	(262 576)	(276 881)	(278 203)	(281 461)	(282 824)	(281 842)	(285 190)	(288 582)
Чистый операционный доход	2 374 511	2 374 511	2 466 765	2 495 176	2 523 588	2 523 588	2 629 707	2 629 707	2 659 754	2 659 754	2 770 972	2 802 922	2 834 873
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(7 381)	(7 471)	(7 563)	(7 638)	(7 713)	(7 789)	(7 866)	(7 943)	(8 021)	(8 101)	(8 180)	(8 261)	(8 342)
Итого, прочие расходы	(7 381)	(7 471)	(7 563)	(7 638)	(7 713)	(7 789)	(7 866)	(7 943)	(8 021)	(8 101)	(8 180)	(8 261)	(8 342)
Денежный поток до налогообложения	2 367 130	2 367 039	2 459 201	2 487 539	2 515 875	2 515 799	2 621 841	2 621 764	2 651 733	2 651 654	2 762 791	2 794 661	2 826 531
Фактор дисконтирования	0,5962	0,5731	0,5511	0,5301	0,5097	0,4899	0,4710	0,4529	0,4355	0,4186	0,4025	0,3872	0,3722
Дисконтированный денежный поток	1 411 376	1 356 599	1 355 351	1 318 660	1 282 244	1 232 488	1 234 899	1 187 492	1 154 743	1 109 935	1 112 092	1 082 000	1 052 132

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Начало периода	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 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	2 979 186	3 089 286	3 123 611	3 157 937	3 157 937				
по новым договорам						872 663	891 053	909 722	918 686
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	145 691	143 929	146 962	150 041	151 519				
Итого, потенциальный валовой доход	3 124 877	3 233 214	3 270 573	3 307 977	3 309 456	872 663	891 053	909 722	918 686
Потери от недозагрузки						(43 633)	(44 553)	(45 486)	(45 934)
Действительный валовой доход	3 124 877	3 233 214	3 270 573	3 307 977	3 309 456	829 030	846 501	864 236	872 751
Операционные расходы									
Эксплуатационные расходы	(145 691)	(143 929)	(146 962)	(150 041)	(151 519)	(149 686)	(152 840)	(156 042)	(157 580)
Земельные платежи	(32 370)	(32 773)	(33 137)	(33 501)	(33 501)	(34 648)	(35 033)	(35 418)	(35 418)
Расходы на страхование	(7 347)	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)
Налог на имущество	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)	(104 595)
Итого, операционные расходы	(290 004)	(288 484)	(291 962)	(295 484)	(296 963)	(296 116)	(299 736)	(303 403)	(304 940)
Чистый операционный доход	2 834 873	2 944 730	2 978 611	3 012 493	3 012 493	532 913	546 765	560 833	567 811
Прочие расходы									
Брокерская комиссия за сдачу в аренду					(277 448)	(14 219)	(14 219)	(14 219)	(14 219)
Фонд капитальных затрат	(8 425)	(8 508)	(8 591)	(8 676)	(8 762)	(8 848)	(8 935)	(9 023)	(9 112)
Итого, прочие расходы	(8 425)	(8 508)	(8 591)	(8 676)	(286 209)				
Терминальная стоимость						17 629 410			
Брокерская комиссия за продажу						(88 147)			
Итого, доход от продажи Объекта						17 541 263			
Денежный поток до налогообложения	2 826 449	2 936 222	2 970 020	3 003 817	2 726 284	17 541 263			
Фактор дисконтирования	0,3578	0,3441	0,3309	0,3182	0,3058	0,2999			
Дисконтированный денежный поток	1 011 306	1 010 282	982 920	955 764	833 822	5 259 881			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

47 045 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

В таблице на следующей странице представлен расчет стоимости торгового помещения в рамках сравнительного подхода.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Расчет рыночной цены продажи торгового помещения

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		ekb.cian.ru/sale/commercial/260393674/	ekb.cian.ru/sale/commercial/266620979/	ekb.cian.ru/sale/commercial/278308594/
Телефон		+7 (912) 040-24-05	+7 (982) 650-80-76	+7 (912) 692-82-45
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		150 000	148 148	135 135
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		130 500	128 889	117 568
Дата предложения/сделки	30.03.2023	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		130 500	128 889	117 568
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	ул. Малышева, д. 36	ул. Вайнера, д. 9а	ул. Вайнера, д. 19
Корректировка		0%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	293,1	163,2	175,5	185,0
Корректировка		-7%	-7%	-6%
Доля помещений 1 этажа	9%	100%	12%	46%
Доля помещений 2 этажа	91%	0%	88%	0%
Доля помещений в подвале	0%	0%	0%	54%
Корректировка		-9%	0%	9%
Наличие витрин	Да	Нет	Да	Да
Корректировка		7%	0%	0%
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
Наличие отдельного входа		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-16%	-11%	-3%
Скорректированная цена		117 541	114 110	114 087
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		117 541	114 110	114 087
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	115 200			
Стоимость Объекта (без учета обременения долгосрочным договором аренды), руб., с НДС	33 765 120			
В том числе справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, НДС не облагается*	1 128 000			
В том числе справедливая (рыночная) стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, НДС не облагается*	951 000			
Стоимость Объекта (без учета обременения долгосрочным договором аренды, руб., без НДС)	28 484 100			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки.

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-15%. Значение корректировки для всех аналогов было определено на уровне -13% (ввиду неопределенности в российской экономике), что соответствует максимальному значению диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговой недвижимости и сходных типах объектов (стр. 413, активный рынок): 5-13%.

Корректировка на дату сделки/предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2023 года, оценка проводится на 30 апреля 2023 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

Аналог 1 имеет схожее с Объектом оценки расположение и транспортную доступность, в связи с чем к его цене корректировка не применялась.

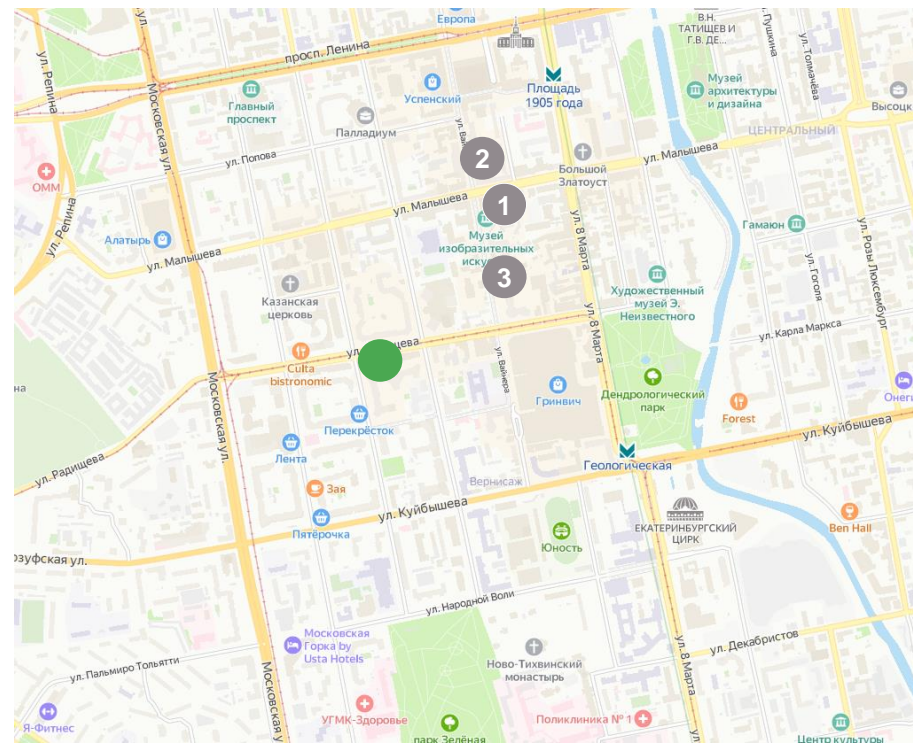
Аналоги 2, 3 находится на главной пешеходной улице Екатеринбурга – ул. Вайнера, поэтому к его цене была применена понижающая корректировка в размере -5%.

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

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

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- Объект оценки
- 1 ул. Малышева, д. 36
- 2 ул. Вайнера, д. 9а
- 3 ул. Вайнера, д. 19

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Корректировка на структуру площадей. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений. Значения коэффициентов приведены в таблице ниже.

Коэффициенты цен продаж на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (к)
1 этаж	1,0
2 этаж	0,9
подвал	0,7

Источник: Справочник Лейфера, табл. 293

Корректировка на наличие витринных окон. Объект оценки обладает витринными окнами, которые могут быть использованы для размещения вывесок, баннеров и рекламных надписей.

Аналоги 2 и 3 также обладают витринными окнами, поэтому корректировка не применялась. У аналога 1 отсутствует витринное остекление, поэтому нами была применена повышающая корректировка в размере 7%, что соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера (табл. 428).

Корректировка на наличие отдельного входа. Корректировка по данному параметру не применялись, так как все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект имеют отдельный вход.

Корректировка на отделку и состояние помещений. Корректировка на физическое состояние помещений не применялась, так как в сегменте высококлассной торговой недвижимости арендаторы, как правило, выполняют отделку исходя из требований по стилю и оформлению торгового зала конкретного арендатора.

При определении рыночных цен продаж использовалось среднее арифметическое значение скорректированных цен аналогов.

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030).
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
4. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
5. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 17,0% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды представлен в таблице на следующей странице.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	май-дек 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	0,00%	7,00%	6,00%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	5 778	8 891	9 480	10 013	10 475	10 894	11 330	11 783
Доход по договору, руб./кв. м	20 069	31 669	33 576	35 580	37 687	39 912	42 270	44 767
Разница	14 291	22 777	24 096	25 568	27 212	29 018	30 940	32 984
Фактор дисконтирования	0,9471	0,8266	0,7016	0,5957	0,5058	0,4294	0,3645	0,3095
Дисконтированная разница	13 535	18 828	16 906	15 231	13 764	12 460	11 277	10 208
Разница всего, руб./кв. м	112 209							
Площадь, кв. м	293,1							
Корректировка, руб.	32 888 522							

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Расчет стоимости Объекта оценки

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

Стоимость без учета обременения, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС
28 484 100	32 888 522	61 373 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

61 373 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

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

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Критерий А: Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

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

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

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

Критерий В: Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

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

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Подходы / критерии	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода, округленно
Вес критерия	25%	25%	25%	25%	
Сравнительный	25%	25%	25%	25%	25%
Доходный	75%	75%	75%	75%	75%
Сумма					100%

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

Согласование результатов

Подход	Стоимость Объекта, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	61 373 000	25%	51 000 000
Доходный	47 045 000	75%	

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

51 000 000 (Пятьдесят один миллион) рублей.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость Объекта оценки должна быть распределена между помещением и земельными участками в общедолевой собственности.

Для определения справедливой (рыночной) стоимости 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:16 (ЗУ 1) и 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:18 (ЗУ 2) мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Екатеринбурга предложений о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому.

Применение данного метода в рамках сравнительного подхода является рыночной практикой при индивидуальной оценке земельных участков.

Мы проанализировали представленные в открытом доступе сделки и предложения о продаже земельных участков по состоянию на Дату оценки.

В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по своим характеристикам земельные участки.

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

- ▶ Местоположение;
- ▶ Вид разрешенного использования (ВРИ);
- ▶ Площадь земельного участка;
- ▶ Возможность подключения коммуникаций;
- ▶ Конфигурация земельного участка.

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

Расчет цены продажи 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16 (ЗУ 1) и 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18 (ЗУ 2)

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		ekb.cian.ru/sale/commercial/27857602/8/	ekb.cian.ru/sale/commercial/27298197/6/	avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_promnaznacheniya_2526493036
Телефон		+7 (967) 850-84-78	+7 (912) 247-71-11	+7 (932) 604-07-83
Цена, руб., НДС не облагается		15 000 000	19 000 000	24 990 000
Наличие строений	Условно свободный	Бокс из бетона (в собственности), 27,8 кв. м	Бокс из бетона (в собственности), 67,0 кв. м	Свободный
Корректировка		70 000	270 000	0
Скорректированная цена, руб.		15 070 000	19 270 000	24 990 000
Скорректированная цена, руб./сот.		2 376 972	5 601 744	5 173 913
Тип цены (сделка/предложение)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-13,3%	-26,4%	-22,2%
Скорректированная цена		2 060 834	4 122 884	4 025 304
Дата предложения/сделки	30.04.2023	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	просп. Ленина, д. 5, корп. 2	ул. Челюскинцев, д. 5литЗ	ул. 8 Марта, д. 766
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка	1 линия	2 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь ЗУ 1, сот.	12,40	6,34	3,44	4,83
Общая площадь ЗУ 2, сот.	10,08			
Корректировка для ЗУ 1		-10%	-19%	-14%
Корректировка для ЗУ 2		-7%	-16%	-11%
Наличие коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка		0%	0%	0%
Конфигурация	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы
Корректировка		0%	0%	0%
Наличие ГПЗУ		Нет	Нет	Да
Корректировка		0%	0%	-6%
ВРИ	Для размещения объектов розничной торговли/для строительства зданий торгового-общественного назначения	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)	Под здание гаража	Земли жилой застройки (для жилищных нужд)
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка для ЗУ 1		9%	-19%	-19%
Совокупная корректировка для ЗУ 2		12%	-16%	-16%
Скорректированная цена для ЗУ 1		2 239 831	3 358 172	3 265 705
Скорректированная цена для ЗУ 2		2 315 310	3 471 337	3 375 753
Рыночная цена продажи ЗУ 1, руб./сот, НДС не облагается	2 954 600			
Справедливая (рыночная) стоимость ЗУ 1, руб., НДС не облагается	36 637 040			
Доля в праве	0,0308			
Справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:16, руб., НДС не облагается	1 128 000			
Рыночная цена продажи ЗУ 2, руб./сот, НДС не облагается	3 054 100			
Справедливая (рыночная) стоимость ЗУ 2, руб., НДС не облагается	30 785 328			
Доля в праве	0,0309			
Справедливая (рыночная) стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:18, руб., НДС не облагается	951 000			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на наличие строений. Корректировка на наличие строений (затраты на снос) была определена на основе расчетов команды проектного менеджмента компании Б1 и составила 70 000 рублей для аналога 1 площадью 6,34 сотки или 11 041 руб./сот. и 270 000 рублей для аналога 2 площадью 3,44 сотки или 78 488 руб./сот.

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 интервьюирования брокеров было выявлено, что рынок земельных участков Екатеринбурга недостаточно активен: сделок заключается мало, с существенным дисконтом к цене предложений. Корректировка на предложение может составлять около 10-30%.

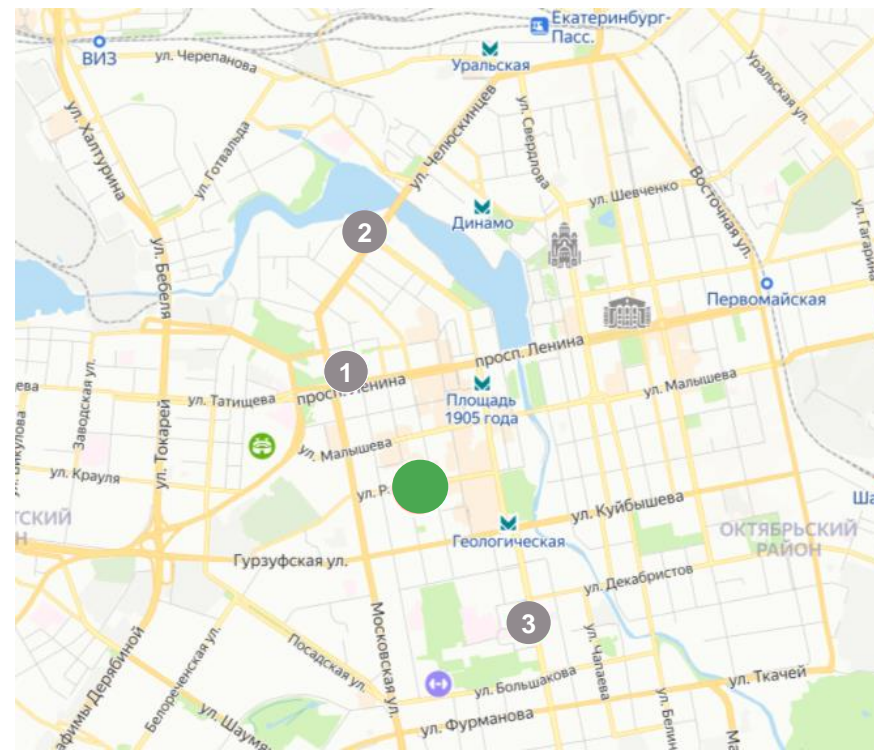
Для корректировки мы использовали значения диапазона корректировки на предложение для торгово-офисного сегмента рынка земельных участков в Свердловской области, приведенные в СРКД 19/2-2023Н.

Ввиду того, что аналог 1 за год снизился в цене более, чем на 50%, мы сочли возможным применить нижнюю границу доверительного интервала (13,3%). Аналог 3 за год снизился в цене на 17%, к нему была применена корректировка в размере 22,2%, что соответствует середине диапазона. Значение корректировки для аналога 2 было определено на уровне 26,4%, что соответствует верхней границе диапазона.

Корректировка на дату сделки/предложения. Все аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2023 года, оценка проводится на 30 апреля 2023. 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, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа. Все аналоги по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их цене предложения не применялась.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- Объект оценки
- 1 просп. Ленина, д. 5, корп. 2
- 2 ул. Челюскинцев, д. 5 лит. 3
- 3 ул. 8 Марта, д. 766

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

Корректировка на линию расположения. Аналоги 2 и 3, как и оцениваемый участок, расположены на 1 линии, поэтому к ним корректировка не применялась. Аналог 1 расположен на 2 линии, внутри застройки и не просматривается с улицы, поэтому к нему была применена повышающая корректировка в размере 21%. Размер корректировки определен на основании диапазона коэффициентов отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии, представленного в справочнике Лейфера, «Земельные участки, часть 1» (табл. 105).

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

Размер корректировок также был определен согласно статистическим данным СтатРиэлт от 01.04.2023. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка для городов с населением более 1 млн человек): $Y=0,689x^{(-0,16)}$.

Корректировка на конфигурацию. Все объекты-аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым участком конфигурацию, поэтому корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на наличие ГПЗУ. По данным брокера, для Аналога 3 был получен ГПЗУ, в связи с чем мы сочли возможным применить понижающую корректировку в размере 6%, что соответствует нижней границе интервала, приведенного в справочнике ABN-Group. По нашему мнению, диапазон корректировок для Московского региона, приведенный в справочнике, аналогичен диапазону для Свердловской области.

Корректировка на ВРИ. Все объекты аналоги имеют сопоставимый с оцениваемым участком вид разрешенного использования, поэтому корректировка по данному параметру не применялась.

При определении рыночных цен продаж использовалось среднее арифметическое значение скорректированных цен аналогов.

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

1 128 000 руб.

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

Вывод о значении справедливой (рыночной) стоимости 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18, полученной в рамках сравнительного подхода

951 000 руб.

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

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

Объект	Справедливая (рыночная) без НДС/НДС не облагается для участка, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	48 921 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 128 000
2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).	951 000
Итого	51 000 000

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости долей в праве собственности на земельные участки

В соответствии с заданием на оценку мы определили текущую стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за следующие земельные участки:

№	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Доля в праве	Доля в праве, кв. м	Договор аренды	Срок действия договора	Годовая арендная плата (с учетом арендуемой доли)
1	66:41:0401033:21	1 633	2931/94895	50	Договор № 4-609 от 10.09.2004, ДС №1 от 12.09.2007, Соглашение о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007, ДС № 2 от 23.07.2008, ДС № 3 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021	До 18.12.2018	55 650,20
2	66:41:0401033:3	508		16	Договор № 4-210 от 30.04.1999, Соглашение о перераспределении долей от 17.12.2008, ДП № 1 от 23.07.2008, ДС №2 от 04.10.2010, ДС №3 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021	До 01.11.2015	18 098,59
3	66:41:0401033:35	273	2931/96785	8	Договор № 4-1112 от 27.06.2008, ДС №1 от 04.10.2010, ДС № 2 от 15.12.2011, Соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021	До 02.06.2015	9 961,96
4	66:41:0401033:1725	1 124		34	Договор №Т-380 от 16 июня 2015 г, приложение №1 от 16.06.2015 и приложение №2 от 02.02.2017	До 14.03.2020	54,50

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

Для расчета текущей стоимости арендных платежей ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 17,0%.

Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	май-дек 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Арендные платежи, руб.								
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(37 354)	(55 650)	(55 650)	(55 650)	(55 650)	(55 650)	(55 650)	(55 650)
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(12 148)	(18 099)	(18 099)	(18 099)	(18 099)	(18 099)	(18 099)	(18 099)
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(6 687)	(9 962)	(9 962)	(9 962)	(9 962)	(9 962)	(9 962)	(9 962)
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(37)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)
Фактор дисконтирования	0,946	0,824	0,698	0,592	0,501	0,425	0,360	0,305
Текущая стоимость арендных платежей, руб.								
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(241 499)							
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(78 541)							
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(43 231)							
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(237)							

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

4

Приложение



4. Приложение

Макроэкономический обзор

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 1 квартале 2023 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Экономическая ситуация

По данным Минэкономразвития, снижение ВВП РФ за январь-март 2023 года составило 2,2% по сравнению с 1 кварталом 2022 года. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

По данным Росстата, по итогам марта текущего года, к отраслям, показавшим рост по сравнению с мартом 2022, года относятся: производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования) – 30,3%; выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – 22,5%; производство электрического оборудования – 21,5%; выпуск прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – 13,1%; изготовление мебели – 11,9%.

Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ, в 2024 ожидается рост ВВП на 2,0%, а в 2025 – на 2,6%.

Денежная масса

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 31 марта 2023 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 2,9%. Денежный агрегат M2 в марте 2023 года составил 84,8 трлн рублей, годовой темп его прироста составил 24,4%.

Инфляция

По данным ЦБ РФ, в марте годовая инфляция резко снизилась из-за эффекта высокой базы: в 2022 году данный показатель за март составил 7,61%. В марте 2023 года инфляция составила 3,51%, что на 7,48 п. п. ниже значения предыдущего месяца. Наиболее значительно уменьшился прирост цен на товары, замедление по услугам было менее заметным.

Уровень безработицы

По данным Росстата, по состоянию на март 2023 уровень безработицы снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.). Общая численность безработных составила 2,6 млн человек. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной.

Индекс промышленного производства

По данным Росстат, в марте 2023 года промышленное производство в РФ выросло на 1,2% по сравнению с мартом 2022 года. В январе-марте снижение промышленного производства составило 0,9%. По данным Минэкономразвития, в 2024-2026 годах ожидается рост промышленности на 2,5-3,0% в год.

Цены на нефть

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-марте 2023 года сложилась в размере \$48,92, снизившись в 1,8 раз за баррель по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (\$88,95 за баррель).

Средняя цена на нефть марки Urals в марте 2023 года сложилась в размере \$47,85 за баррель, что в 1,9 раз ниже, чем в марте 2022 года (\$89,05 за баррель).

4. Приложение

Макроэкономический обзор

Банковский сектор и кредитование

С февраля 2023 года Банк России отмечает существенный рост корпоративного кредитного портфеля (+877 млрд руб. или +1,5%) после незначительного снижения в январе (-0,2%). Основной прирост портфеля обеспечили кредиты на финансирование текущей деятельности компаниям из транспортной и нефтегазовой отраслей.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в феврале выросла на 1,5% после увеличения в начале года на 0,6%. Потребительское кредитование третий месяц подряд растет умеренными темпами (в феврале и январе – увеличение на 0,5%). Такая динамика вызвана как сохранением банками жесткой кредитной политики, так и необходимостью соблюдения макропруденциальных лимитов, которые ограничивают объем выдаваемых высокорискованных кредитов.

Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2023-2026 гг. был сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату анализа проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита в условиях падения нефтегазовых доходов и роста госрасходов. Предполагается, что инфляция в 2023-2024 гг. будет составлять около 7%, на среднесрочном горизонте (с 2027 года) инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Макроэкономические предположения

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	7%	7%	6%	5%	4%

Источник: центр макроэкономических прогнозов Б 1

Учитывая высокую неопределенность на рынках, текущие данные о макроэкономических индикаторах могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложение

Обзор рынка торговой недвижимости

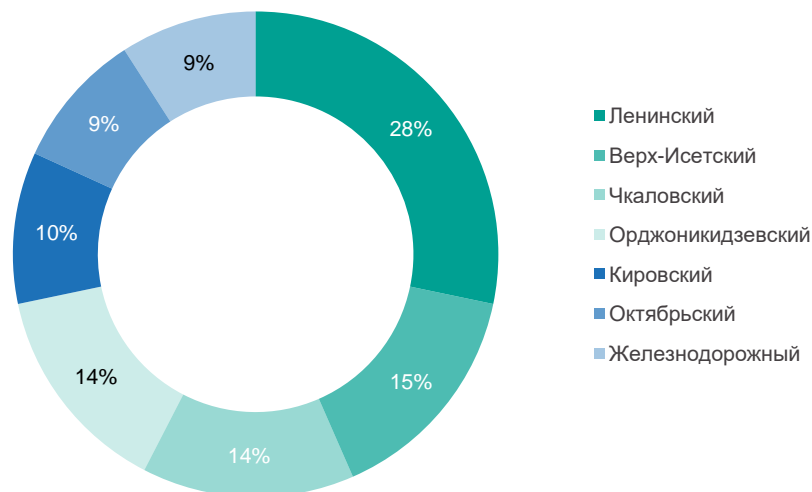
Предложение

По данным ЦИАН, по состоянию на апрель 2023 года в Екатеринбурге в сегменте торговой недвижимости к продаже предлагается порядка 382 объектов, на долю помещений формата стрит-ритейл приходится порядка 194 объектов. Большинство предложений расположено в Ленинском районе – 28%, где расположен Объект оценки. Меньше всего предложений расположено в Октябрьском и Железнодорожном районах - по 9%.

К аренде предлагается 499 объектов, на долю помещений формата стрит-ритейл приходится порядка 210 объектов. Основная доля торговых помещений, предлагаемых в аренду, расположена в Ленинском районе города (23%). Структура предложений объектов торгового назначения по районам Екатеринбурга представлена на графике ниже.

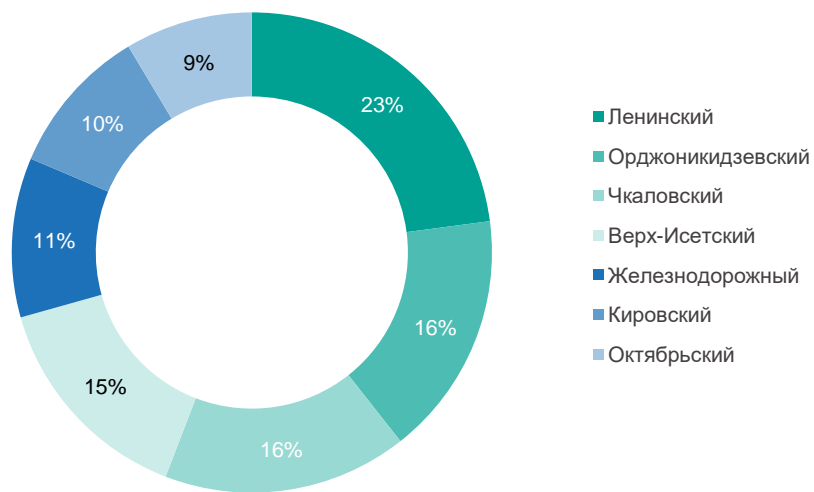
В сегменте продажи/аренды торговых помещений преобладают помещения площадью менее 200 кв. м, доля которых составляет 50% и 63% соответственно. Минимальная доля предложений аренды и продажи приходится на помещения более 500 кв. м – 25% и 8% соответственно.

Распределение предложения на рынке купли-продажи торговых помещений по районам на апрель 2023 года



Источник: ЦИАН, анализ Б1

Распределение предложения на рынке аренды торговых помещений по районам на апрель 2023 года



Источник: ЦИАН, анализ Б1

4. Приложение

Обзор рынка торговой недвижимости

Цены продажи

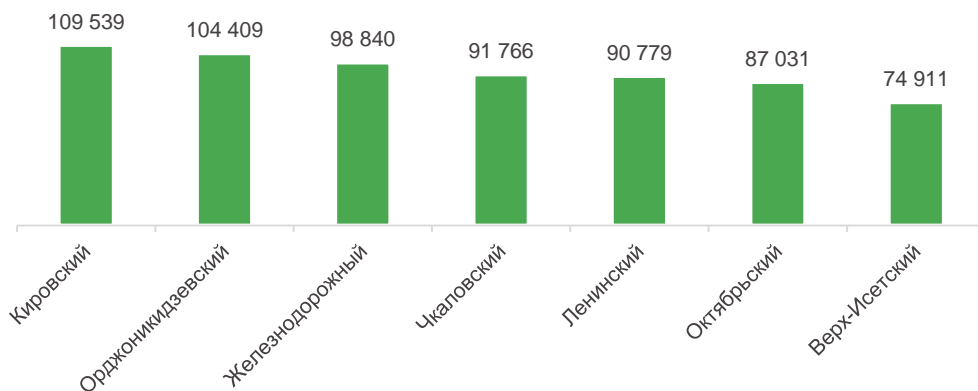
Цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. По данным ЦИАН, на апрель 2023 года цены на торговую недвижимость в Екатеринбурге находятся в диапазоне от 6 тыс. руб./кв. м до 246 тыс. руб./кв. м (с НДС).

Динамика цен предложений на торговые помещения в Екатеринбурге по округам представлена на графике снизу.

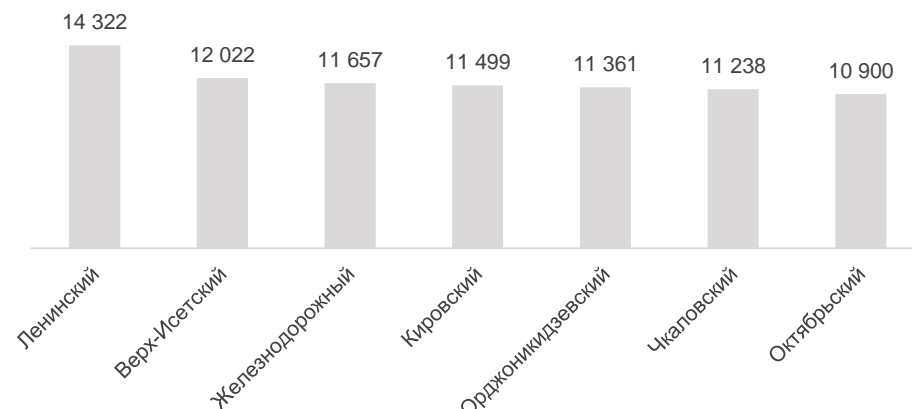
Ставки аренды

По данным ЦИАН, ставки аренды на торговые помещения формата стрит-ритейл составляют от 2 206 руб./кв. м/год до 33 600 руб./кв. м/год, со средней ставкой аренды 11 925 руб./кв. м/год (с НДС). При этом в Ленинском районе средняя ставка аренды составляет 14 322 руб./кв. м/год в год (с НДС). Динамика ставок аренды на торговые помещения в Екатеринбурге по районам представлена на графике снизу.

Средневзвешенные цены предложений торговых помещений по районам, руб./кв. м, с НДС, апрель 2023 г.



Средневзвешенные ставки аренды торговых помещений по районам, руб./кв. м/год, с НДС, апрель 2023 г.



Источник: ЦИАН, анализ Б1

Учитывая высокую неопределенность на рынках, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки. Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
1. Остаточная стоимость 31032023.xlsx	17 510
1.а Екатеринбург КоммунальныеРадищева .xlsx	11 825
1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 1 квартал 2023 г..xls	20 480
1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 2022 г..xls	30 720
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
2. Екатеринбург Радищева расчет арендной платы зем.участка ВХ202302142.pdf	1 208 876
20201223_ДС_Договор_аренды_(НПФП-Феста).pdf	132 545
20230413_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_1313.pdf	706 849
20230413_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_16.pdf	728 715
20230413_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_18.pdf	354 430
4. Екатеринбург договор страхования Альфастрахование №43912_919_5000016_23 от 10.02.23.pdf	607 453
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
Альфастрахование №43912_919_5000016_23 от 10.02.23.pdf	607 453
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Смета Галерея Радищева,25 2023.pdf	162 432

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Нормативно правовые документы

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

Федеральные стандарты оценки ФСО I – VI, 7, утвержденные приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022 и №611 от 25.09.2014

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 16.12.2020 №4165

Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 29.12.2021 №4406

Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 21.11.2022 №5500

Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 19.12.2022 №6113

Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 29 декабря 2022 года №6356

Учебно-методическая литература

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

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

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

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1,2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №19. По состоянию на 01.01.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2023 года) под ред. Попова А. А. (код сборника: 19/2-2023 Н)

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 01.04.2023 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс) 01.04.2023

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

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

архивоценщика.рф

avito.ru

cbr.ru

cian.ru

restate.ru

statrielt.ru

nikoliersdom.ru

4. Приложения

Сведения об Оценщике



4. Приложения

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-079074/22

«28» июля 2022 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Архангельская Ольга Юрьевна Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, инд. идентификация 770-004, 25.03.2019 Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодемьянская наб., дом 40-42, стрелка 3, кв. 243
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Паникова, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «28» сентября 2022 года по «31» сентября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор возмещает исключительно требования (исключительно претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока взыскной давности, установленной законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 000 (Две тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится эквивалентным платежом в соответствии с наступившим событием в срок по 01.09.2022 г. 5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИ - КОНСАЛТ", 115035, Москва, Саломеевская наб., д.77, стр.1, ИНН 7705037264). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, независимо банка-корреспондента – за счет получателя. При получении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Литетон Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечислены в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьему, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также является не противоречащий законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иском о возмещении со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при взыскании денег в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный взысканием и взысканию риску решением арбитражного суда или признанием Страхователем с письменного согласия

Страхователем факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при взыскании денег в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, независимо от времени Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования.

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	oiga.arkhangelkayaj@yandex.ru	prof-m@ingos.ru
телефонная связь:	+7(495)755-07-00	+7(499)973-02-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна
Страхователь:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Имя: Сабрина К.И., тел. 27541



4. Приложения

Задание на оценку

<p>Приложение D</p> <p>к Договору на проведение оценки № TAS-2022-00241 от «02» ноября 2022 года («Договор»)</p>
<p>ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ</p> <p>Настоящее Техническое задание включает все условия Договора и является его неотъемлемой частью. Дополнительные условия, предусмотренные настоящим Техническим заданием, применяются исключительно к консультационным услугам, оказываемым в рамках настоящего Технического задания, и не будут применяться к услугам, оказываемым в рамках иных Технических заданий к Договору.</p>
<p>Объем услуг</p> <p>Объект оценки</p> <p>Информация, идентифицирующая Объект оценки</p> <ol style="list-style-type: none"> Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер: 66-41-0401033-1313, с относительной к помещению долей в праве 29310/9521200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66-41-0401033-16, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66-41-0401033-18. Нежилые помещения, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3: <ul style="list-style-type: none"> – помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5674; – помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5679; – помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5677; Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5: <ul style="list-style-type: none"> – помещение площадью 852,9 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1200; – помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1201; – помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1202; Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невакина, №3, строение №2, кадастровый номер 45-25-070105-413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45-25-070105-159.
<p>Права на объект оценки</p> <p>Права собственности на помещения и земельные участки, права аренды на земельные участки.</p>
<p>Дата оценки</p> <p>Оценка проводится по состоянию на 30 апреля 2023 года («Дата оценки»)</p>
<p>Цель оценки</p> <p>Цель оценки – определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки.</p> <p>Предполагаемое использование - результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.</p>
<p>Стандарты оценки</p> <p>Оценка проводится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности, установленными в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> Федеральным законом РФ от 23 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на Дату оценки;

D-1

<p>2. Федеральными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 <p>3. Стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков»:</p> <ul style="list-style-type: none"> Стандарт оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-001-2020 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-002-2020 («Цель оценки и виды стоимости»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-003-2020 («Требования к отчету об оценке»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-006-2020 («Подходы и методы оценки»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-007-2020 («Оценка недвижимости»). <p>4. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, зарегистрированных Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 года N 40940 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 8 февраля 2016 года).</p>
<p>Вид и определение стоимости</p> <p>Оценке подлежит справедливая стоимость.</p> <p>Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначения которых не определено, имущества и (или) его годовых остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сбились ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначения которых не определено, имущества и (или) его годовых остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).</p> <p>Предполагается стоимость, соответствующая данному виду стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> добровольная сделка в типичных условиях; неопределенные участниками сделки; предполагаемое использование – наиболее эффективное использование.

D-2

4. Приложения

Задание на оценку

Иные расчетные величины
Текущая стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского.
Текущая стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за:
<ul style="list-style-type: none">- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенном на указанном земельном участке [2931/9 678,5 от 1 124 кв. м];- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м];- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м];- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м].
Специальные допущения, иные существенные допущения
Все необходимые и согласованные с Заказчиком на момент подписания данного Технического Задания допущения в части определения Объектов оценки, даты оценки, видов определяемой стоимости и условий предполагаемой сделки указаны выше и не подлежат изменению после подписания данного Задания на оценку.
Другие допущения, на которых должна основываться оценка, будут раскрыты в Отчетах об оценке.
Результаты услуг
Результаты услуг будут изложены в Отчетах об оценке (далее «Отчеты»), состоящих из основной части Отчетов, выполненной на бумажном носителе, и Приложения к Отчетам в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью [в соответствии с законодательством Российской Федерации] оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.
Форма представления итоговой стоимости
Итоговая стоимость будет выражена в рублях, в виде числа [точного значения], и приведена с учетом округления.
Язык
Отчеты будут подготовлены на русском языке.
Стоимость перевода Отчетов об оценке на другой язык не включена в стоимость Услуг.
Ограничения оценки
В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки, которые могут оказывать существенное влияние на результат оценки. В Отчеты об оценке будет включен перечень допущений и ограничений, относящихся к описанным услугам по оценке.
Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в Отчеты об оценке, приведены далее в настоящем Задании на оценку. В ходе оказания услуг Исполнитель может по своему усмотрению установить и включить в список дополнительные допущения и ограничения. Приемка Заказчиком Отчетов об оценке означает, что Заказчик согласовал использованные при подготовке Отчетов об оценке допущения и ограничения.

Прочие положения

Сведения о саморегулируемой организации

Полное наименование: Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Сокращенное наименование: РОО.

Место нахождения: РФ, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5.

Сведения об оценщиках

4. Приложения

Задание на оценку

Оценка будет производиться следующими Оценщиками, являющимися работниками Исполнителя:
1) Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр членов РОО 01 января 2008 года, регистрационный номер №002517.
Страхование и дополнительная ответственность
Профессиональная ответственность Исполнителя и Оценщиков застрахована:
1) Архангельская Ольга Юрьевна – обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика: полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года.
2) Исполнитель - страхование профессиональной ответственности, полис № 03278/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г., страховая сумма (неагрегатив) 2 000 000 000 (два миллиарда) рублей.
Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика и Исполнителя, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в размере, порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством.
Независимость
Исполнитель настоящим гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся Объектом оценки, а также независимость Оценщиков, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:
– Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;
– Исполнитель и Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;
– Исполнитель и Оценщики не имеют имущественного интереса в объекте оценки;
– Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);
– Исполнитель и Оценщики не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
Исполнитель и Оценщики не являются кредиторами Заказчика.
Заказчик настоящим гарантирует, что он:
– не является кредитором или страховщиком Исполнителя;
не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
Конфликт интересов:
Исполнителю неизвестно о каких-либо случаях конфликтов интереса в отношении фирмы или отдельных сотрудников, участвующих в выполнении проекта, которые могли бы оказать влияние на способность Исполнителя формировать независимое и объективное мнение.
Стороны настоящим подтверждают, что установленная Договором стоимость Услуг Исполнителя не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
Стороны признают и соглашаются, что несогласие Заказчика с итоговой величиной стоимости Объекта оценки не является критерием ненадлежащего качества Услуг Исполнителя по Договору и основанием для отказа от подписания Акта приемки Услуг.
Использование Отчетов об оценке
Результаты оценки и рекомендации будут предоставлены Заказчику исключительно в указанных Целях и не могут быть использованы в каких-либо иных целях. Отчеты не могут быть предоставлены каким-либо третьим лицам и не подлежат обсуждению с ними без нашего предварительного письменного согласия.
Несмотря на положения статьи А.12 Приложения А и Договору, Заказчик вправе опубликовать Отчеты на своем сайте https://www.prprofg.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 (ФЕДЕСЮС) 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].

D-5

Также Заказчик вправе предоставить Отчеты 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 «Аудиторская фирма «Спартеко» аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчетов для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчетов и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не привлекает на себя какие бы то ни было обязанности и ответственности в отношении указанных лиц, а том числе ответственности консультанта.
Ограничения по объему услуг
Исполнитель не будет проводить какие-либо процедур независимой проверки, которые затрагивают следующие аспекты: (i) юридические вопросы, (ii) вопросы природоохранного характера, (iii) кадровые вопросы, (iv) анализ рынка, включая конкурентную среду, (v) аспекты, связанные с макроэкономическим или геополитическим воздействием, (vi) вопросы страхования, (vii) информационные технологии, (viii) соблюдение законодательства и требований регулирующих органов, (ix) синергетический эффект, (x) проверку кибербезопасности.
В Отчеты будут включены перечень условий и ограничений, относящихся к описанным услугам. Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в Отчеты, приведены ниже:
– При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.
– Анализ прав собственности, связанных с оцениваемым имуществом, не проводился. Предполагается, что права собственности являются законными. Исполнитель не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении оцениваемого имущества, если в Отчетах об оценке не указано иное.
– Заключение о стоимости, приведенное в Отчетах об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в отчетах. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на указанную дату оценки. Исполнитель не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельца оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную стоимости, указанной в Отчетах об оценке.
– Исполнитель не несет ответственность за следующие используемые при проведении оценки информацию и данные:
– полученные непосредственно от Заказчика;
– информацию, опубликованную в любых средствах массовой информации, включая Интернет;
– специальную и служебную литературу в области оценки;
– мнения экспертов по отдельным вопросам (например, технических специалистов).
Указанные информация и данные принимаются Исполнителем как достоверные.
– В процессе оказания услуг по проекту Исполнитель будет получать информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и технических характеристик оцениваемого имущества. Указанные данные и информация будут получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе анализа Исполнитель будет считать эти данные и информацию достоверной и не будет проводить независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственности за достоверность предоставленной ему исходной информации.
– Исполнитель не несет ответственности за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности, поскольку они являются прерогативой Заказчика. Ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности в отношении оцениваемого имущества, так же как и за использование результатов анализа в целом, лежит на самом Заказчике.
– Отчеты об оценке, подготовленные Исполнителем, основаны на допущении о соблюдении Заказчиком всех применимых к нему законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.
– Ни Исполнитель, ни кто-либо из лиц, принимавших участие в создании Отчетов об оценке, не могут привлекаться и даже свидетельских показаний или участвовать в судебных разбирательствах в связи с Отчетами об оценке, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
– При формировании мнения относительно стоимости в рамках оказания Услуг не будет учитываться возможность наличия в составе собственности Заказчика каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья.

D-6

4. Приложения

Задание на оценку

<p>включая наличие токсичных отходов и т. д. Руководству Заказчика рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.</p>
<p>- По своему характеру оценка не может рассматриваться как точная наука, а выводы во многих случаях будут субъективными и будут зависеть от использования личных суждений. Следовательно, представляется невозможным подготовить неоспоримую оценку стоимости, в связи с чем Исполнитель представляет результат в виде диапазона вероятных значений. Однако для целей данного задания Исполнитель представит одно значение в пределах рекомендуемого диапазона. Несмотря на то, что рекомендации, включенные в настоящие Отчеты, основываются на методах и приемах, которые Исполнитель считает уместными в данных обстоятельствах, Исполнитель не может гарантировать того, что такие значения или диапазоны значений будут приемлемыми для других лиц.</p>
<p>Исполнителю неизвестно о каких-либо случаях конфликтов интересов в отношении фирмы или отдельных сотрудников, участвующих в выполнении проекта, которые могли бы оказать влияние на способность Исполнителя формировать независимое и объективное мнение.</p>
<p>Оказание услуг другим заказчикам</p>
<p>Заказчик признает, что Фирма сети Исполнителя (как определено в статье А.4 Приложения А к Договору) вправе оказывать профессиональные услуги другим заказчикам, в том числе в связи с предполагаемой сделкой. Заказчик соглашается с тем, что любая такая Фирма сети Исполнителя может оказывать такие услуги указанным лицам при условии, что в отношении информации Заказчика применяются все необходимые меры по соблюдению конфиденциальности и (а) что ни один из специалистов группы, обслуживающей Заказчика, не будет входить в состав любой другой группы специалистов, оказывающих услуги прочим лицам, и (б) группа, обслуживающая Заказчика, не вправе разглашать любой другой группе специалистов такую конфиденциальную информацию без предварительного письменного согласия Заказчика.</p>
<p>« 12 » апреля 2023 года</p>
<p>ПОДПИСИ СТОРОН:</p>
<p>Исполнитель: ООО «Б1 – Консалт»</p> 
<p>Архангельская Ольга Юрьевна, Партнер</p>
<p>Заказчик: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)</p> 
<p>Годманова Ольга Юрьевна, ВРИО Президента</p>

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи торговых помещений

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

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/260393674/>

Торговая площадь, 163 м²

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



163 м²

Площадь

1 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

24 480 000 ₽

Включены НДС

+7 912 211-58-86



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Новосёл-Коммерц

Документы проверены

Объект 136139. Предлагаю Вашему вниманию помещение в самом центре Екатеринбурга. Высочайший пешеходный и автомобильный трафик. Остановки общественного транспорта. Сосредоточение деловой и развлекательной активности города.

Помещение, общей площадью 163,2 кв.м. расположено на первом этаже со своей входной группой и служебным входом для разгрузки/погрузки товара. В помещении смонтирована приточно-вытяжная вентиляция. Электрическая мощность 50 кВт.

В данный момент помещение занимает надежный и стабильный арендатор ресторан "Мару". Отличная возможность для инвестиций и получения постоянной прибыли. Буду рад ответить на все Ваши вопросы звоните.

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266620979/>

Торговая площадь (A+), 175,5 м²

в торгово-развлекательном центре «Пассаж»

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Вайнера, 9

Площадь 1905 года · 2 мин. пешком



175,5 м²

Площадь

2 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

A+

Класс

26 000 000 ₽ ↑

УСН

+7 919 391-15-16



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес
Недвижимость

Документы проверены

ПРЕДЛАГАЕТСЯ в ПРОДАЖУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общей площадью 175, 5 кв. м.

Без комиссии для покупателей. Есть арендатор.

Основные характеристики и преимущества помещения:

Расположено на 2-м этаже 5-ти этажного жилого дома на одной из самых проходимых улиц в центре города - Вайнера;

Развитая инфраструктура, рядом находятся: БЦ Нахимов, сеть кафе-пекарен Поль Бейкери, сеть ювелирных салонов 585 Золотой, TELE2, сеть фирменных магазинов кондитерских изделий "Аленка", ТЦ Успенский, Центральный универмаг "Пассаж" и др.

- центральный вход на 1м этаже с пешеходной аллеи на ул. Вайнера

- общая площадь 175, 5 кв. м

- год постройки 1930г.

- высота потолков 2, 8 м

- 20 квт

- открытая планировка помещения на 2м этаже

- отличная транспортная доступность (метро Площадь 1905 года 400 м)

- высокий пешеходный трафик

- стабильный пассивный доход за счет действующего арендатора

Стоимость продажи: 26 000 000 рублей

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".

Коммерческая недвижимость.

Без комиссии для покупателей.

Арт. 19360538

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/278308594/>

Торговая площадь (В), 185 м²

в торговом центре «БУМ»

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Вайнера, 19



185 м²

Площадь

1 из 5

Этаж

Свободно В

Помещение Класс

25 000 000 ₽

Включены НДС

+7 912 692-82-45



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Авидом

Документы проверены



РИЕЛТОР

Татьяна Винникова

Продам помещение с постоянным арендатором.

Отдельный вход с ул. Вайнера.

Назначение - Магазин

Площадь помещений на 1м эт 85 кв.м., на -1м 100 кв.м.

Пешеходная улица Вайнера, большая парковка ТЦ Гринвич рядом.

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/277463312/>

Торговая площадь, 229,8 м²

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

Площадь 1905 года



229,8 м²

Площадь

1 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

229 800 Р/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 912 613-30-91



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Золотая рыбка

Екатеринбург

Документы проверены



РИЕЛТОР

Максим Семакин

Хорошие новости!

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

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

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

#объект в нашей базе 12722261#

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 2

<https://cian.ru/rent/commercial/278311461>

Свободное назначение, 458,4 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Малышева, 15

Площадь 1905 года · 12 мин. пешком Геологическая · 18 мин. пешком

Динамо · 3 мин. на транспорте



Онлайн-показ

412 560 ₽/мес.

+7 982 722-92-45



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Атомстройкомплекс 🏡
Документы проверены

Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации [Купить](#)

Хорошие новости! Сдам в аренду торговое помещение 458,4 кв.м. в центре города! Основные характеристики и преимущества помещения: - Локация: Малышева - самая оживленная улица с высоким автомобильным и пешеходным трафиком - Панорамное остекление - 1 этаж, отдельный вход - Высота потолков 3,8м - Приточно-вытяжная вентиляция - Мощность разрешенная 80кВт - Возможность размещения большой вывески - Помещение с частичным ремонтом - Отличная транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта - Парковка на прилегающей территории - Развитая инфраструктура. Рядом ТРЦ Алытырь, магазины, рестораны кафе, жилые и административные здания Ранее в помещении располагалась столовая. Помещение подойдет под общепит, магазин, кафе, банк, офис компании, услуги Возможны арендные каникулы Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. *** Поможем сдать или продать ваш объект недвижимости! Звоните - возможно прямо сейчас у нас есть на нее арендатор/покупатель. *** #объект в нашей базе 12782560#

Телефоны: +7 912 613-30-91


4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/279456121/>

Свободное назначение, 203,4 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Хохрякова, 74



203,4 м² 1 из 14 Свободно
Площадь Этаж Помещение

200 000 ₽/мес.

+7 982 631-15-82

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МФЦ
Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
Альбина Рашитовна

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Сдадим в аренду помещение 203,4 кв.м. с отдельным входом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74. Помещение освобождено.

Для оперативной связи лучше позвонить на телефон указанный в объявлении, письменные сообщения не доходят до специалиста!

ID объекта в нашей базе: 201

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

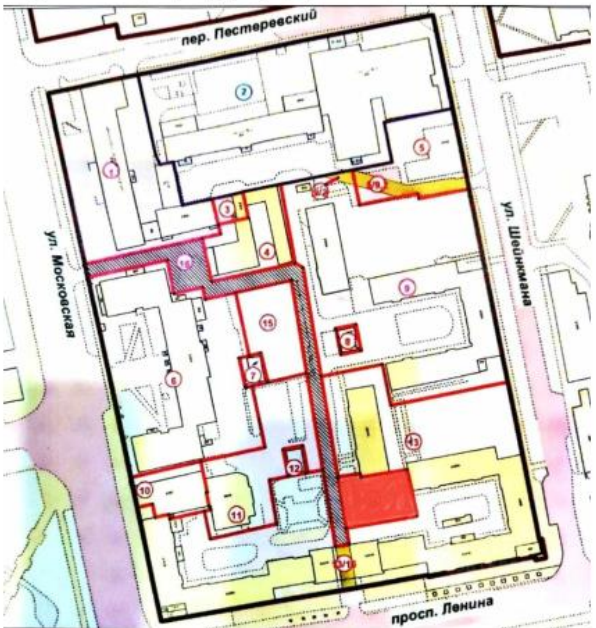
Расчет рыночной цены продажи земельных участков

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/278576028/>

Согласно Публичной кадастровой карте РФ площадь участка с к. н. 66:41:0301011:295 составляет 634 кв. м.


Коммерческая земля, 6,34 сот.
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, просп. Ленина, 5к2




6.34 сот. Участок поселений
Площадь Категория

15 000 000 Р ↓
УСН

+7 912 613-46-23

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Новый ориентир
Документы проверены

 РИЕЛТОР
Денис Александрович

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 2

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

По данным брокера, в объявлении указана неточная площадь земельного участка.

Согласно Публичной кадастровой карте РФ площадь участка с к. н. 66:41:0303004:215 составляет 344 кв. м.

Коммерческая земля, 3,5 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. ВИЗ, ул. Челюскинцев, 5лит3



19 000 000 ₽ ↓

УСН

+7 982 701-69-05



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Ярмарка

Документы проверены



РИЕЛТОР

Роман Николаевич

Продаётся земельный участок 3,5 сотки с отдельно стоящим зданием 67 кв.м. с. Центр города, перекрёсток улиц Челюскинцев - Бориса Ельцина, рядом с Макаровским мостом. Большой автомобильный и пешеходный трафик. Здание и земля в собственности. Здание состоит из двух боксов. Возможно организация шиномонтажа (есть всё оборудование новое), хранения шин (шинный отель), автосервиса, склада, магазина, бистро, точки быстрого питания. ID объекта в нашей базе: 19953

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 3

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2526493036

Согласно Публичной кадастровой карте РФ площадь участка с к. н. 66:41:0401048:38 составляет 483 кв. м.

Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 5 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



24 990 000 ₽

~~25 990 000 ₽~~

4 998 000 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Все переводы без комиссии по Альфа-Карте [Подробнее](#)



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Екатеринбург
Агентство
На Авито с марта 2013



Описание

Продается земельный участок 5 соток в самом центре г.Екатеринбурга, на перекрестке улиц Саперов- 8 Марта.

Отличный вариант для инвестиций, виды разрешенного использования: Общественное управление, Магазины, Банковская и страховая деят-ть, среднетажная застройка, гостиничное обслуживание. Общественное питание, многоэтажная жилая высотная застройка, здравоохранение, развлечения, культурное развитие и еще множество других видов деятельности.

Также уже есть Концепт Гостиницы, который можно осуществить!

Земельных участков в центре города, по такой стоимости больше нет! Поэтому успевайте стать обладателем выгодного вложения!

Звоните! Приезжайте на просмотр!
МЫ ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.
Номер в базе: 8395495 . Район: Центр.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
один из наименований органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87854630			
Кадастровый номер:		66-41-0401033:1313	
Номер кадастрового квартала:	66-41-0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/648/2012-206 29.01.2013 Управление Росреестра по Свердловской области		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25		
Площадь, м2:	293,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1805800 9761		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66-41-0401033:1111		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональная" (Акционерное общество), 7701109908		

Инженер I категории полное наименование должности		Щелюкова К. Н. инициалы, фамилия
--	---	-------------------------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87854630			
Кадастровый номер:		66-41-0401033:1313	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-41-0401033:1313-66/001/2017-7 02.02.2017 16:36:19
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, № 291, выдан 28.11.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.07.2017 11:20:42
	номер государственной регистрации:		66-41-0401033:1313-66/001/2017-33
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2017 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН: 6686017662, ОГРН: 1126686021153
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 19.07.2017, номер государственной регистрации: 66-41-0401033:1313-66/001/2017-32
			Дополнительное соглашение от 14.12.2018 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 29.12.2018, номер государственной регистрации: 66-41-0401033:1313-66/001/2018-34

Инженер I категории полное наименование должности		Щелюкова К. Н. инициалы, фамилия
--	---	-------------------------------------

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Помещение вид объекта недвижимости		Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87854630		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, выдан 23.12.2020 данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитария, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11 Правоприказание и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



Инженер I категории	полное наименование должности	Шилова К. Н.	подпись	инициалы, фамилия
---------------------	-------------------------------	--------------	---------	-------------------

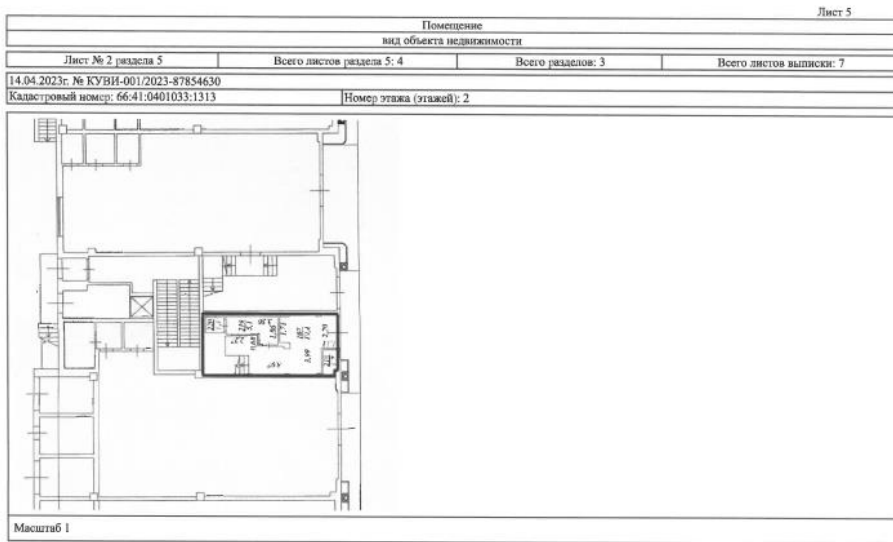
Помещение вид объекта недвижимости				Раздел 5	Лист 4
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7		
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87854630					
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313			Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1					



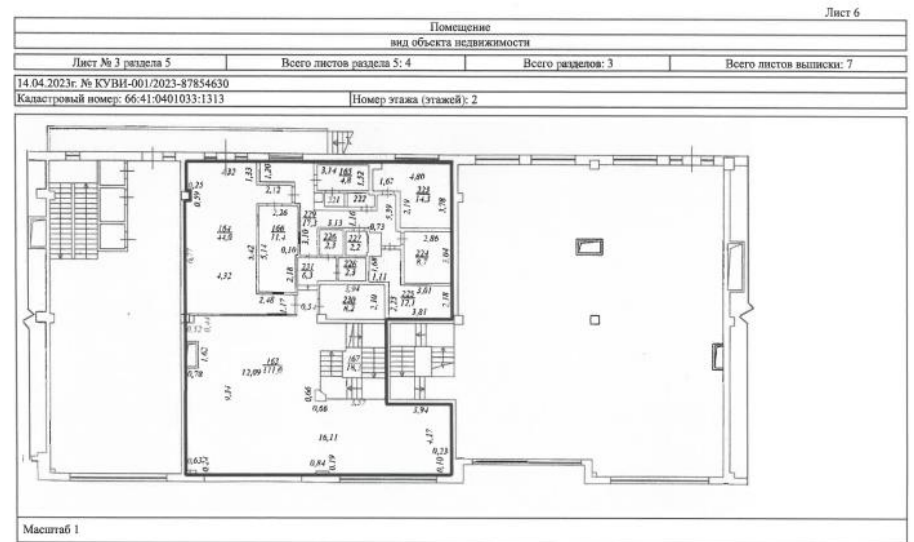
Инженер I категории	полное наименование должности	Шилова К. Н.	подпись	инициалы, фамилия
---------------------	-------------------------------	--------------	---------	-------------------

4. Приложения

Копии документов Заказчика



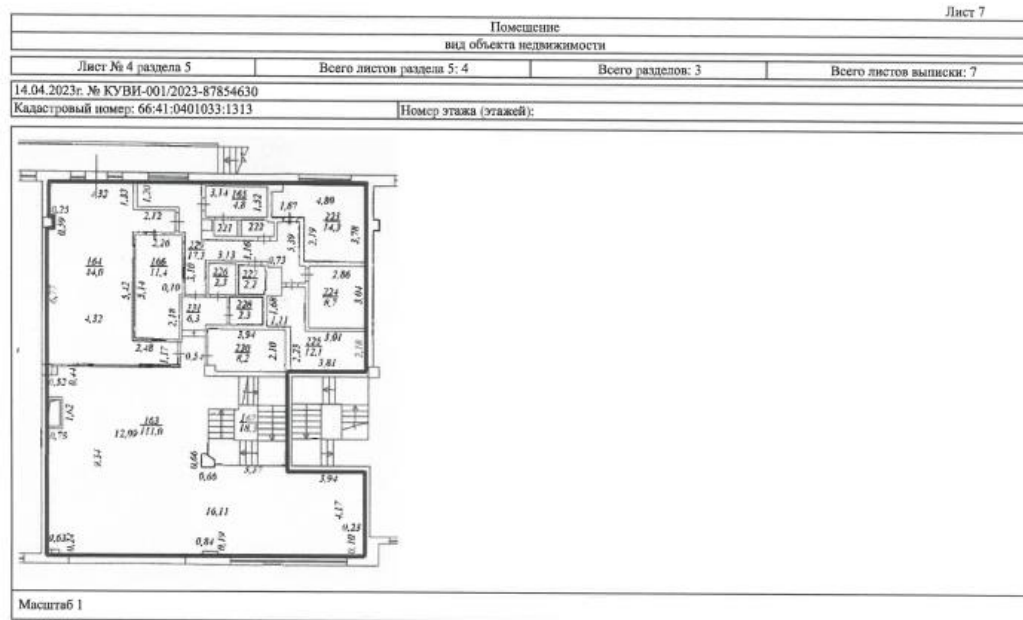
Инженер I категории		Щёлокова К. Н.
полное наименование должности	Подпись	инициалы, фамилия



Инженер I категории		Щёлокова К. Н.
полное наименование должности	Подпись	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Инженер I категории		Щелочкова К. Н.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855818			
Кадастровый номер:		66-41-0401033:18	
Номер кадастрового квартала:		66-41-0401033	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.03.2003	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 66-01/01-0000-822; 66-41-0401033-018	
Местоположение:		обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б	
Площадь, м2:		1008 +/- 11	
Кадастровая стоимость, руб:		15787054.08	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		66-41-0000000-111022, 66-41-0401033-1111	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Скворцова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908	



Инженер I категории	Шёлокова К. Н.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855818			
Кадастровый номер:		66-41-0401033:18	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66-01/917/2007-270 25.04.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



Инженер I категории	Шёлокова К. Н.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3		
Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855818		
Кадастровый номер: 66-41-0401033:18		
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют

Инженер I категории		Цёлокова К. Н.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855818			
Кадастровый номер: 66-41-0401033:18			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

Инженер I категории		Цёлокова К. Н.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
налогоплательщик системы регистрации прав



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855141			
Кадастровый номер:		66-41-0401033:16	
Номер кадастрового квартала:	66-41-0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-41-0401033-016		
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.		
Площадь, м2:	1240 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб.:	19269029.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66-41-0000000:111022, 66-41-0401033:1111		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгового общественного назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скворцова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908		

Раздел 1 Лист 1



Инженер I категории	Щёлюкова К. Н.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855141			
Кадастровый номер:		66-41-0401033:16	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 47610/952200 66-41-0401033:16-66/199/2023-29 12.01.2023 08:14:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 33860/952200 66-41-0401033:16-66/001/2019-25 06.06.2019 16:55:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнеситвест", ИНН: 6623081626
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 26140/952200 66-41-0401033:16-66/007/2017-19 12.12.2017 09:14:59



Инженер I категории	Щёлюкова К. Н.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855141			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Общество с ограниченной ответственностью "ХОРС", ИНН: 3123097887
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 28950/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-18 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 29310/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 12.12.2017 20:14:59
3	Документы-основания	3.5	Договор купли-продажи земельного участка, № 4-5984, выдан 05.12.2017
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1	данные отсутствуют

Инженер I категории	полное наименование должности		Шилова К. Н.
			инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855141			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 376430/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-16 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН: 6671254396
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 47390/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-15 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН: 6671390416
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 80270/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-14 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.8	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют

Инженер I категории	полное наименование должности		Шилова К. Н.
			инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855141		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9 Общая долевая собственность, 269080/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-13 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.9 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10 Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10 Общая долевая собственность, 13160/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-11 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.10 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

Инженер I категории



Шелкова К. Н.
инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855141		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16
11	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Инженер I категории



Шелкова К. Н.
инициалы, фамилия

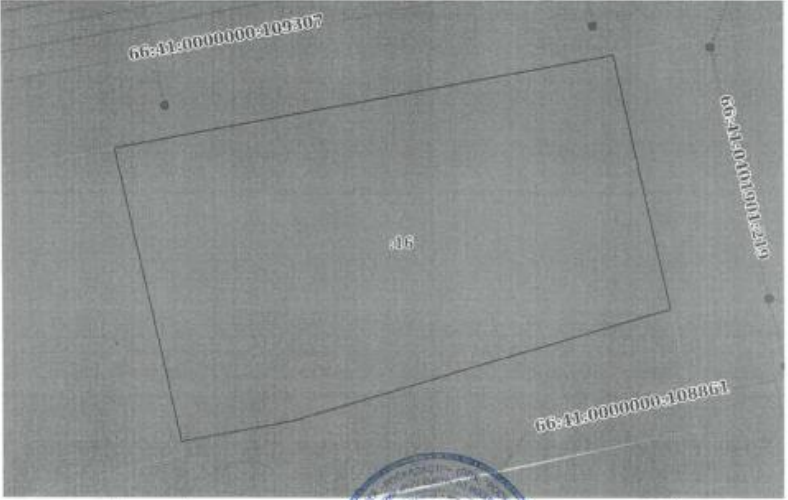

4. Приложения

Копии документов Заказчика

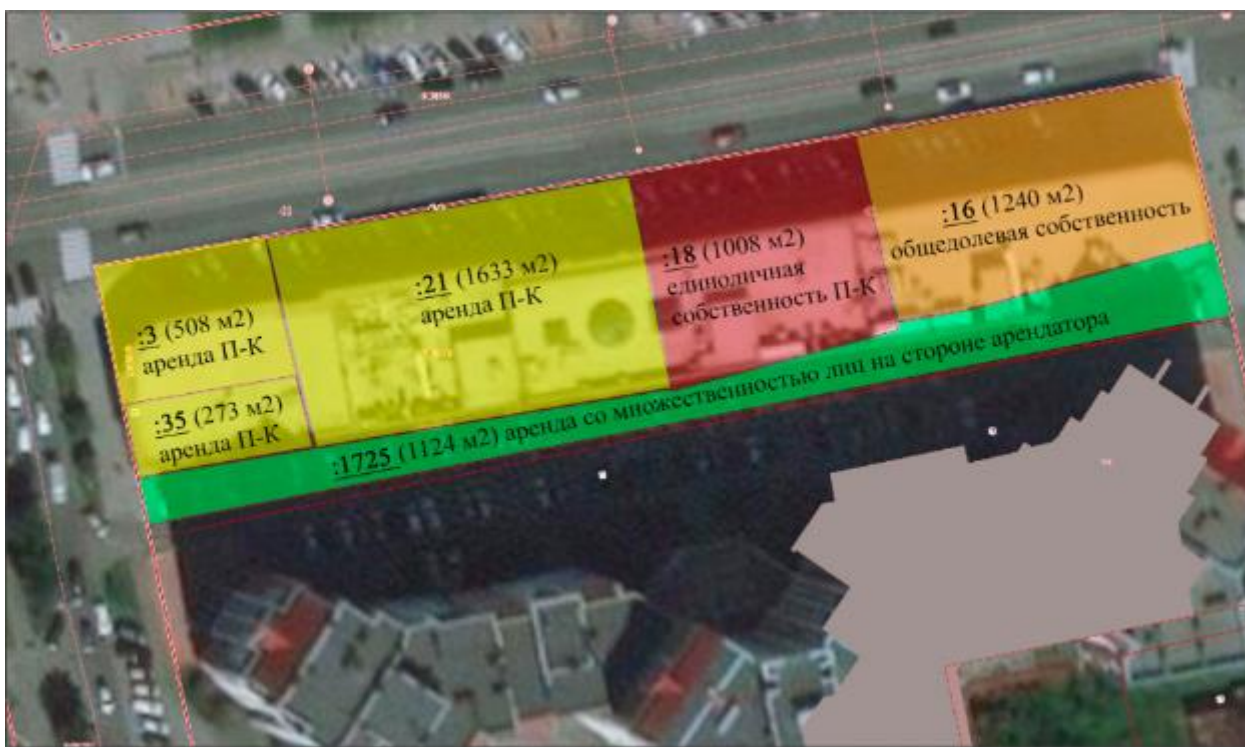
Раздел 3 Лист 7

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87855141			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
Инженер I категории полное наименование должности			Шелокова К. Н. инициалы, фамилия

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109903
г. Екатеринбург, Ленинский район
Адрес з/у: ул. Радищева (ул. Радищева, 25)
Адрес арендатора: ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5,
г. Москва, 105052
Лицевой счет: 68568

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

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

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401033:1725
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 1 167,46
Коэффициент увеличения на 2023 г.: 1,0550

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
34,04	Благоустройство территории. Размещение демонстрационных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	0,130	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2023 г.	4,63	10.01.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 31/365 = 4,63$
Февраль 2023 г.	4,18	10.02.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 28/365 = 4,18$
Март 2023 г.	4,63	10.03.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 31/365 = 4,63$
Апрель 2023 г.	4,46	10.04.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 30/365 = 4,46$
Май 2023 г.	4,63	10.05.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 31/365 = 4,63$
Июнь 2023 г.	4,46	10.06.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 30/365 = 4,46$
Июль 2023 г.	4,63	10.07.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 31/365 = 4,63$
Август 2023 г.	4,63	10.08.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 31/365 = 4,63$
Сентябрь 2023 г.	4,46	10.09.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 30/365 = 4,46$
Октябрь 2023 г.	4,63	10.10.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 31/365 = 4,63$
Ноябрь 2023 г.	4,46	10.11.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 30/365 = 4,46$
Декабрь 2023 г.	4,63	10.12.2023	$1167,46 \times 0,013 \times 1,0550 \times 34,04 \times 31/365 = 4,63$
ИТОГО	54,51		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 54,51 руб.

(Пятьдесят четыре рубля 51 копейка)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 4010281054537000054 УОК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 0310054300000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка РоссиумУОК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТУОК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000066905918

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель председателя комитета

Исполнитель:  Е.В. Кукуба

Тел.: 304-34-72



Страница 1 из 1

Вход. № *ВР.002302144*
14.02.2023

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

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

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с: 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с: 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ2021051710
от 17.05.2021

**Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области**

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

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

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

Приложение:

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды.

Настоящим выражаю согласие на обработку моих персональных данных Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки:

1. Получение персональных данных у субъекта персональных данных, а также у третьих лиц;
2. Хранение персональных данных (в электронном виде и на бумажном носителе);
3. Уточнение (обновление, изменение) персональных данных;
4. Использование персональных данных Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области в связи с оказанием государственной услуги;
5. Передача персональных данных субъекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие является бессрочным.

Порядок отзыва настоящего согласия – по личному заявлению субъекта персональных данных.

Президент

Ю. А. Зверев

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008

г. Екатеринбург

«23» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128), в лице генерального директора управляющей организации ООО «Управляющая компания «Радуга» Ерофеева Михаила Александровича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа,

и Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325), в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В связи с государственной регистрацией права собственности НПФ «Профессиональный» (АО) на помещение в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:35:

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

Стороны пришли к соглашению о перераспределении долей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:35 № 4-1112 от 27.06.2008 пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, в следующем порядке:

- для ООО «Проект-консалтинг» в размере 30959/94895 от 273 кв.м с 01.01.2021;

- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 273 кв.м с 01.01.2021.

2. Перечень правообладателей объектов недвижимости, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, и доли объектов в здании содержатся в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

3. Права и обязанности по договору аренды для ООО «Проект-консалтинг» изменяются, а для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 01.01.2021.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

5. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения Сторон в рамках его предмета с 17 мая 2021 года.

6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

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


/М.А. Ерофеев/


/Ю.А. Зверев /

Приложение № 1

к Соглашению о перераспределении долей
по договору аренды № 4-1112 от 27.06.2008

Перечень правообладателей и их доли пропорционально площади объектов недвижимости
в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Радищева, 25:

№	Правообладатель	Доля в праве
1	ООО «Проект-консалтинг»	30959/94895
2	Нагорнова К.А.	26908/94895
3	ООО «Рест-Центр»	8027/94895
4	Янюк Д.В.	2605/94895
5	ООО «Бизнесинвест»	2614/94895
6	Сафронова Е.В.	3386/94895
7	Савансеев В.В.	885/94895
8	Плинер С.М.	1316/94895
9	ООО «АВВ групп»	1446/94895
10	ООО «Оптима»	4739/94895
11	Яблонский К.П.	1411/94895
12	ООО «ХОРС»	2895/94895
13	НПФ «Профессиональный» (АО)	2931/94895
14	Борисов М.В.	337/94895
15	ООО «Предприятие «Стройкомплект»	4436/94895

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

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



/Ю.А. Зверев /

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004

г. Екатеринбург

«23» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128), в лице генерального директора управляющей организации ООО «Управляющая компания «Радуга» Ерофеева Михаила Александровича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа,

и Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325), в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В связи с государственной регистрацией права собственности НПФ «Профессиональный» (АО) на помещение в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:21:

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

Стороны пришли к соглашению о перераспределении долей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:21 № 4-609 от 10.09.2004 пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, в следующем порядке:

- для ООО «Проект-консалтинг» в размере 30959/94895 от 1633 кв.м с 01.01.2021;

- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 1633 кв.м с 01.01.2021.

2. Перечень правообладателей объектов недвижимости, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, и доли объектов в здании содержатся в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

3. Права и обязанности по договору аренды для ООО «Проект-консалтинг» изменяются, а для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 01.01.2021.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

5. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения Сторон в рамках его предмета с 17 мая 2021 года.

6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

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


М.А. Ерофеев/


Ю.А. Зверев /

Приложение № 1
к Соглашению о перераспределении долей
по договору аренды № 4-609 от 10.09.2004

Перечень правообладателей и их доли пропорционально площади объектов недвижимости
в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Радищева, 25:

№	Правообладатель	Доля в праве
1	ООО «Проект-консалтинг»	30959/94895
2	Нагорнова К.А.	26908/94895
3	ООО «Рест-Центр»	8027/94895
4	Янюк Д.В.	2605/94895
5	ООО «Бизнесинвест»	2614/94895
6	Сафронова Е.В.	3386/94895
7	Саванев В.В.	885/94895
8	Плинер С.М.	1316/94895
9	ООО «АБВ групп»	1446/94895
10	ООО «Оптима»	4739/94895
11	Яблонский К.П.	1411/94895
12	ООО «ХОРС»	2895/94895
13	НПФ «Профессиональный» (АО)	2931/94895
14	Борисов М.В.	337/94895
15	ООО «Предприятие «Стройкомплект»	4436/94895

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

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


М.А. Ерофеев/


Ю.А. Зверев /

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999

г. Екатеринбург

«23» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128), в лице генерального директора управляющей организации ООО «Управляющая компания «Радуга» Ерофеева Михаила Александровича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа,

и Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325), в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В связи с государственной регистрацией права собственности НПФ «Профессиональный» (АО) на помещение в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:3:

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

Стороны пришли к соглашению о перераспределении долей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:3 № 4-210 от 30.04.1999 пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, в следующем порядке:

- для ООО «Проект-консалтинг» в размере 30959/94895 от 508 кв.м с 01.01.2021;
- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 508 кв.м с 01.01.2021.

2. Перечень правообладателей объектов недвижимости, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, и доли объектов в здании содержится в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

3. Права и обязанности по договору аренды для ООО «Проект-консалтинг» изменятся, а для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 01.01.2021.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

5. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения Сторон в рамках его предмета с 17 мая 2021 года.

6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

НПФ «Профессиональный» (АО)

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


М.А. Ерофеев


Ю.А. Зверев

Приложение № 1

к Соглашению о перераспределении долей
по договору аренды № 4-210 от 30.04.1999

Перечень правообладателей и их доли пропорционально площади объектов недвижимости
в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Радищева, 25:

№	Правообладатель	Доля в праве
1	ООО «Проект-консалтинг»	30959/94895
2	Нагорнова К.А.	26908/94895
3	ООО «Рест-Центр»	8027/94895
4	Янюк Д.В.	2605/94895
5	ООО «Бизнесинвест»	2614/94895
6	Сафронова Е.В.	3386/94895
7	Саванев В.В.	885/94895
8	Плинер С.М.	1316/94895
9	ООО «АБВ групп»	1446/94895
10	ООО «Оптима»	4739/94895
11	Яблонский К.П.	1411/94895
12	ООО «ХОРС»	2895/94895
13	НПФ «Профессиональный» (АО)	2931/94895
14	Борисов М.В.	337/94895
15	ООО «Предприятие «Стройкомплект»	4436/94895

ООО «Проект-консалтинг»

ОГРН 1069671060128,
ИНН/КПП 6671204010/667101001
Адрес: 620014, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127

НПФ «Профессиональный» (АО)

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


М.А. Ерофеев


Ю.А. Зверев

4. Приложения

Копии документов Заказчика



ООО «Проект-консалтинг»
620013, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 48, кв. 127
ИНН 640277905
ОГРН 1066471000128
в ПАО КВ «ЮрФирма», г. Екатеринбург
ИНН 6671204829
КПП 6671010391

Иск. № ГР/КОМ21-17 от 17.05.2021 г.

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

Президенту
ННФ «Профессионалы» (АО)
Зверев Юрий Александровичу

Уважаемый Юрий Александрович!

Обобщаем информацию по земельным участкам под зданием, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, собственником земельных помещений в здании в котором Вы являетесь.

Земельные участки расположены по адресу:

- 66:41:0401033:3 (площадь – 508 м2);
- 66:41:0401033:21 (площадь – 1633 м2);
- 66:41:0401033:35 (площадь – 273 м2);
- 66:41:0401033:16 (площадь – 1240 м2);
- 66:41:0401033:18 (площадь – 1068 м2)

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

С 01.01.2021 г. схема изменилась – расходы за земельные участки все собственники помещений в здании на Радищева 25 несут самостоятельно, на основании отдельных договоров. Счета на 2021 г. подготавливает ООО «Управляющая компания «Логос» уже с учетом указанных выше изменений.

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

- 66:41:0401033:3 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:21 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:35 – договор аренды (стороны – все собственники, в долях, пропорционально площади);
- 66:41:0401033:16 – общая доля собственности;
- 66:41:0401033:18 – выкуп (в долях, пропорционально площади). Выкупная стоимость Вашей доли (293194895) = 18 532,06 руб.

Просим Вас в срок до 28.05.2021 г. заключить, подписать и передать заявления о перераспределении долей по договорам аренды земельных участков (3, 21, 35) представителю ООО «Проект-консалтинг», а также подписать договор купли-продажи земельного участка :18.

Соблажем, что контактное лицо со стороны ООО «Проект-консалтинг» по вопросу подготовки документов по земельным участкам – Клементьева Ирина Александровна, тел. 8 (343) 215 68 18, отв. 8 967 634 38 47, e-mail: KlemtsevaI.A@forum-ru.ru

Приложения:

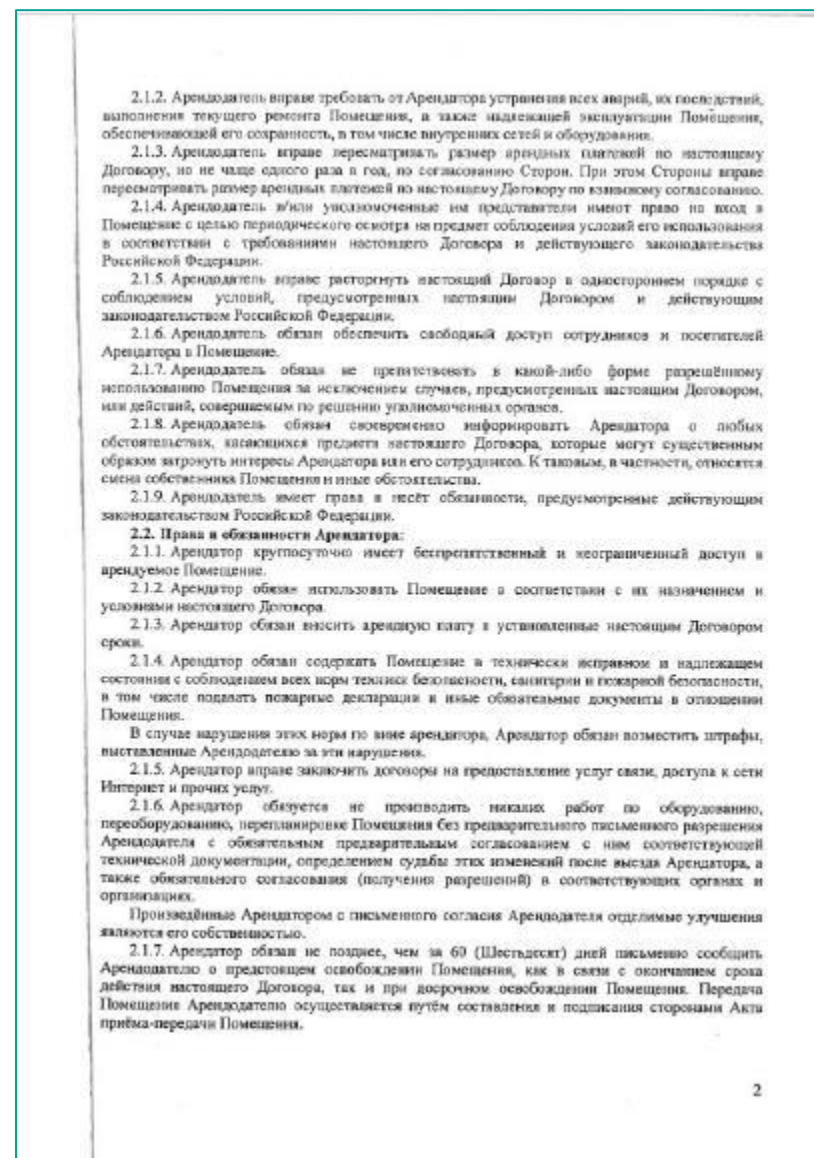
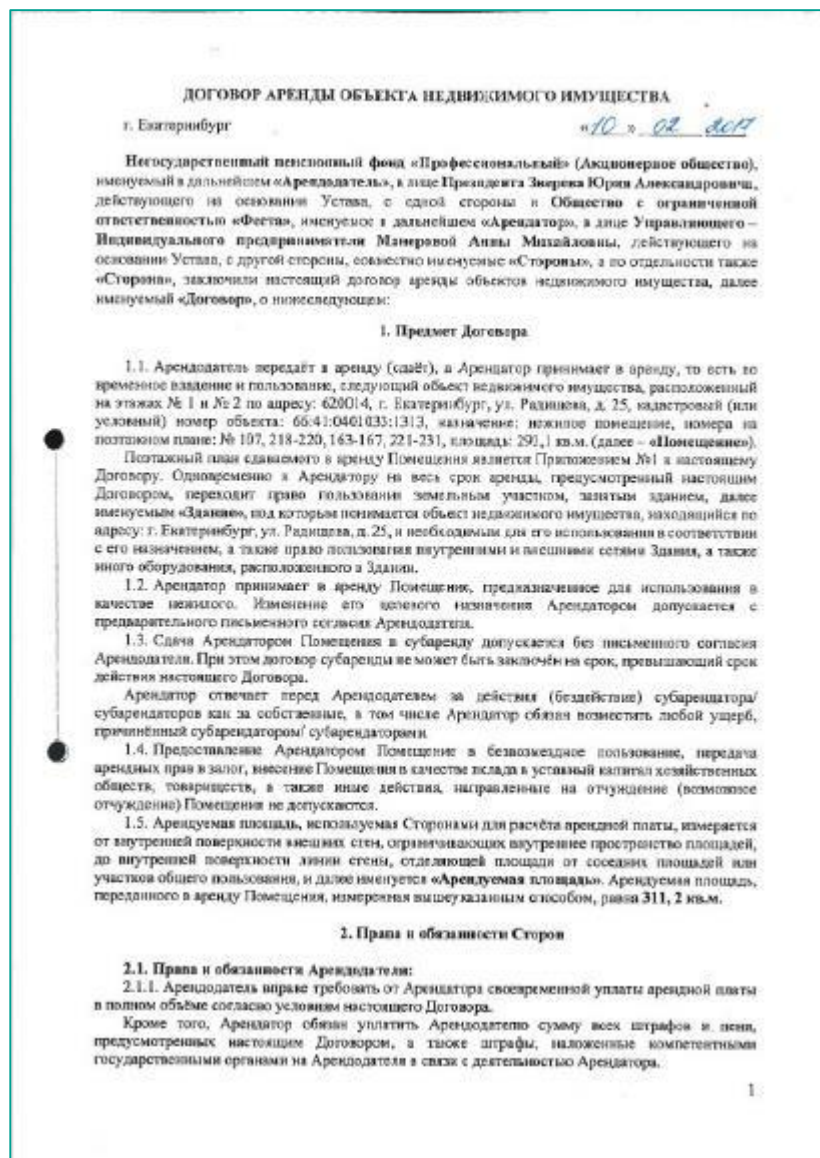
- Приложение 1. Схема земельных участков под зданием.
- Приложение 2. Расчет платежей за земельные участки:
 - земельные участки 3, 21, 35 – аренда со множественностью лиц на стороне Арендатора;
 - земельный участок 18 – купля-продажа доли в праве.
- Приложение 3. Формы заявлений и составлены доверенности на перераспределение долей по договору аренды земельного участка (по земельным участкам 3, 21).
- Приложение 4. Форма договора купли-продажи земельного участка 18.

Генеральный директор

Ирочкин М.А.



Копии документов Заказчика



Копии документов Заказчика

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

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

Копии документов Заказчика

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:

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

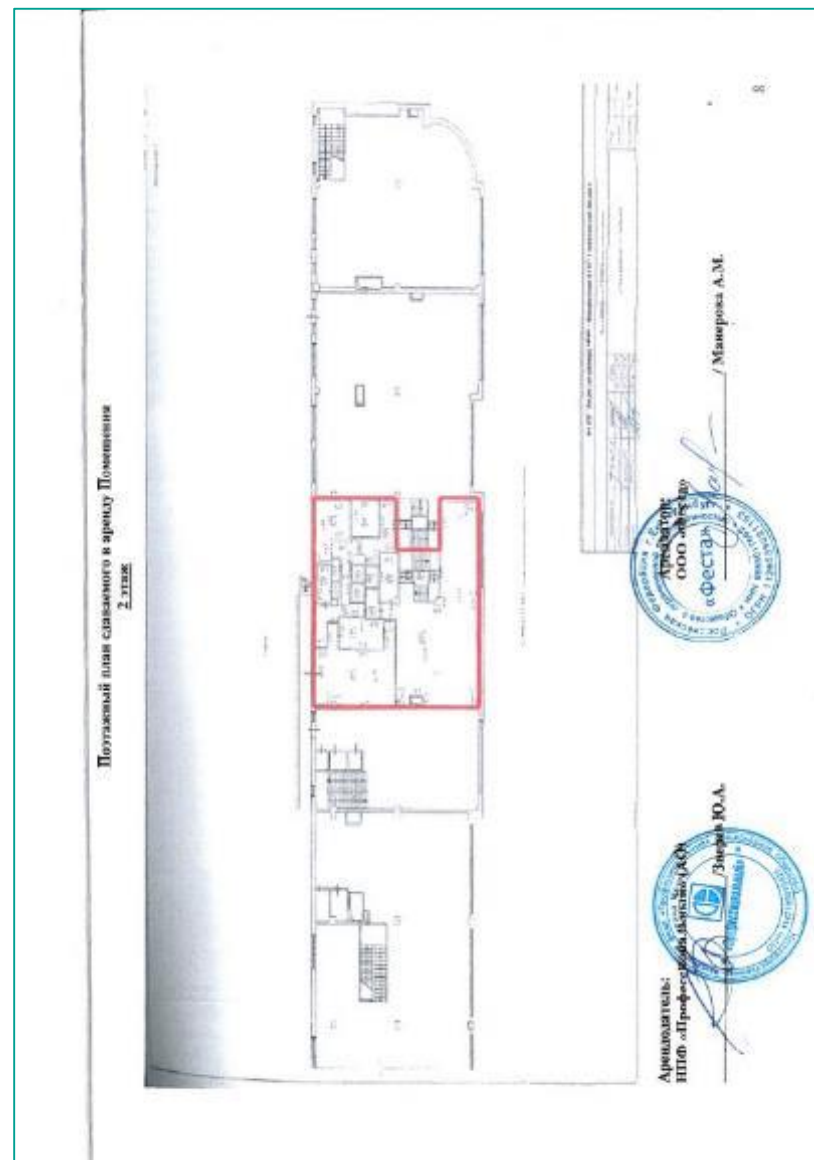
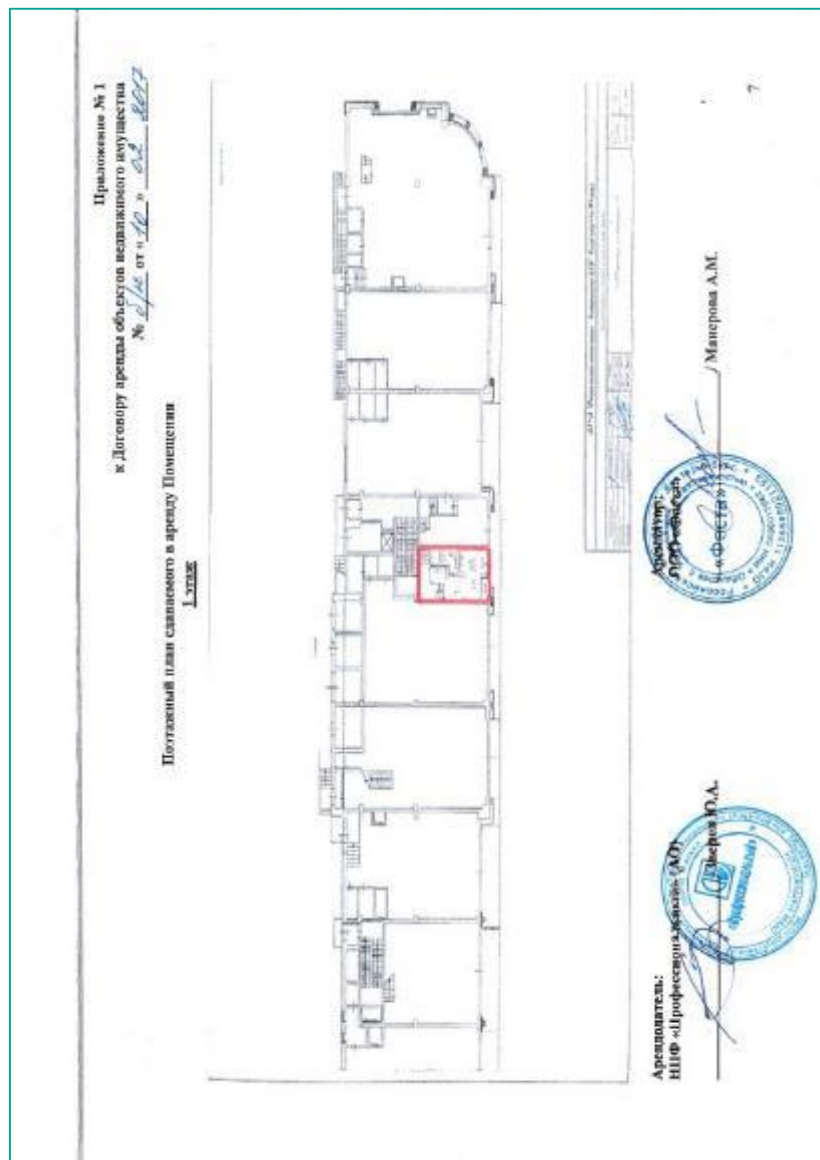
II. Реквизиты Сторон:

Арендодатель ИПФ «Профессиональная» (АО)	Арендатор ООО «Феста»
105062, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107
ОГРН 1147799010325	ОГРН 1126686021153
ИНН/КПП 7701109908/770101001	ИНН/КПП 6686017662/ 667101001
р/с 40701810100000000070	р/с 40702810200120000192
«Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва	Физкал Уральский АО КБ
к/с 30101810200000000823	«АТРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург
БИК 044525823	к/с 30101810700000000995
	БИК 044525710
Ф.И.О.: Зверев Ю.А. Должность: Президент	Ф.И.О.: Манерин А.М. Должность: Уполномоченный ИД «Феста»

6

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Приложение № 2
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 57/н от «10» авг 2017

Акт приема-передачи Помещения

г. Екатеринбург «10» авг 2017

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Заерев Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Махеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды объектов недвижимого имущества № 57/н от «10» авг 2017 (далее - «Акт приема-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № 57/н от «10» авг 2017 Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемые «Помещения»:

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

2. Помещение передается в исправном состоянии с учетом нормального износа.
3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемого Помещения не имеет.
4. Настоящий Акт приема-передачи Помещения составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

<p style="text-align: center;">Арендодатель НПФ «Профессиональный» (АО)</p> <p>105062, г. Москва, ул. Чапаевская, д. 11 ОГРН 1147799010325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 р/с 40701810100000000070 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва и/с 30101810200000000823 БИК 044525823</p> <p>Ф.И.О.: Заерев Ю.А. Должность: Президент</p>	<p style="text-align: center;">Арендатор ООО «Феста»</p> <p>620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107 ОГРН 1126686021153 ИНН/КПП 6686017662/ 667101001 р/с 40702810200120000192 Физлиц Уральский АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург и/с 30101810260000006645 БИК 044525823</p> <p>Ф.И.О.: Махерова А.М. Должность: Управляющий ИП</p>
---	--

9

Договора аренды
19 июля 2017
66-48/1000/2017-32
Трашанкова Н.С.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
9 (девять) листов (-а, -ов)

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

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург «23» декабря 2020 года

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

1. Стороны договорились начиная с 01 января 2021 года изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции: «Размер арендной платы за Помещение по настоящему Договору составляет **741 576 (Семьсот сорок одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (20%) – 123 596 (Сто двадцать три тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек за месяц.

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2022 года».

2. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункт 3.4. Договора в следующей редакции: «Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный месяц.

Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного месяца на основании выставленного Арендодателем счёту на оплату арендной платы».

3. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции: «Размер арендной платы за Помещение по настоящему Договору за квартал составляет **2 224 728**

(Два миллиона двести двадцать четыре тысячи семьсот двадцать восемь) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%) – 370 788 (Триста семьдесят тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек, исходя из расчёта 741 576 (Семьсот сорок одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей 00 копеек за месяц.

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2022 года».

4. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 3.4. Договора в следующей редакции:

«Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный квартал.

Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного квартала на основании выставленного Арендодателем счёту на оплату арендной платы».

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для регистрирующего органа.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

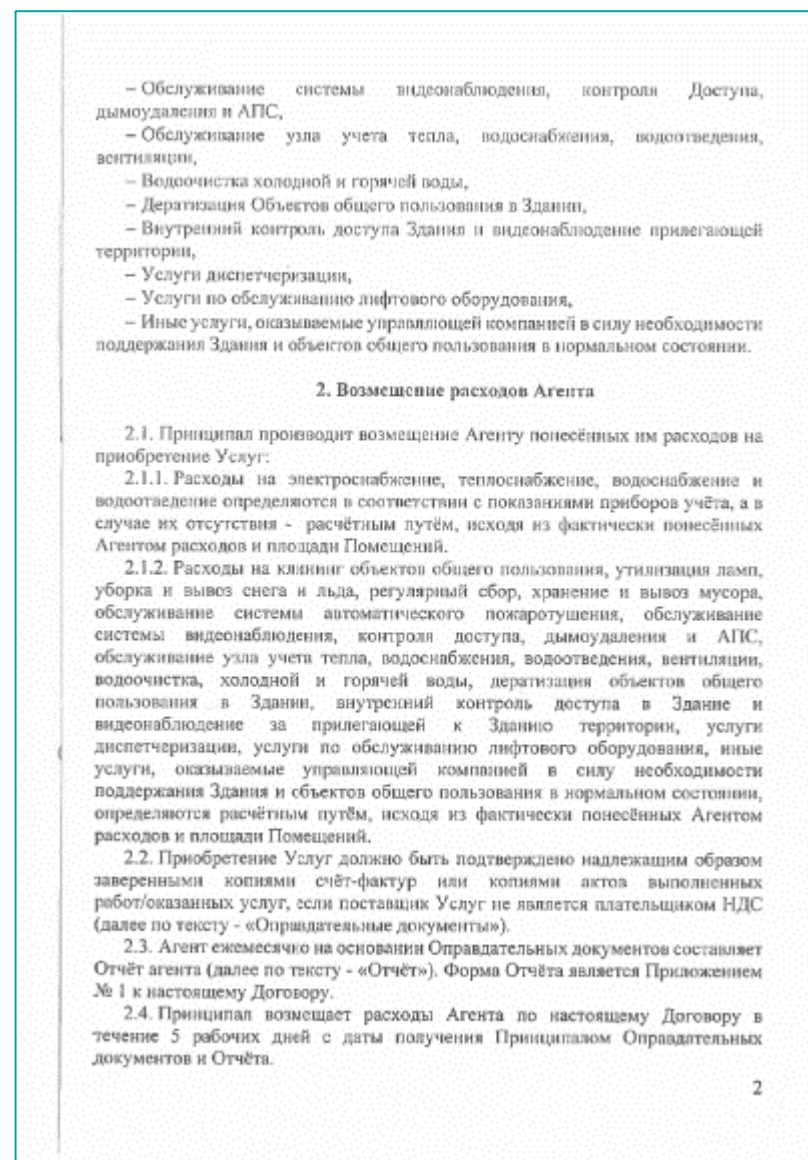
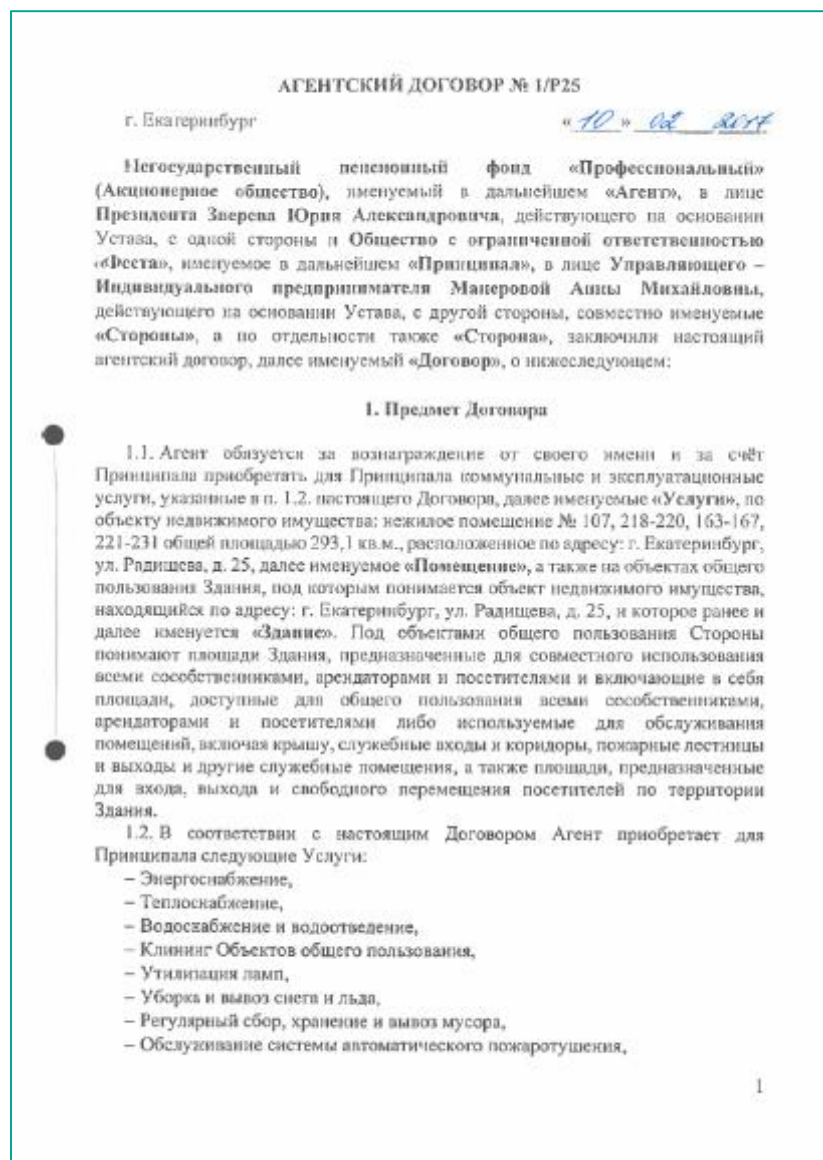
От Арендатора:



Манерова А.М.

М.П.

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

3. Вознаграждение Агента

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

3.2. Принципал удерживает Агенту вознаграждение в течение 5 рабочих дней с даты получения Принципалом Справедливых 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:

<p style="text-align: center;">Агент</p> <p style="text-align: center;">НПФ «Профессиональный» (АО)</p> <p>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</p>	<p style="text-align: center;">Принципал</p> <p style="text-align: center;">ООО «Феста»</p> <p>620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 107 ОГРН 1126686021153 ИНН/КПП 6686017662/667101001 р/с 40702810200120000192 Филiaal Уральский АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург к/с 30101810700000000995 БИК 044525710</p>
--	--



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



Ф.И.О.: Федотина Марина Александровна
Должность: Управляющий ИП

3

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

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

г. Екатеринбург «___» _____

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

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

2) Во исполнение Агентского договора № 1/P25 от «___» _____ Агентом для Принципала в отчётном периоде приобретены следующие услуги:

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

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

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

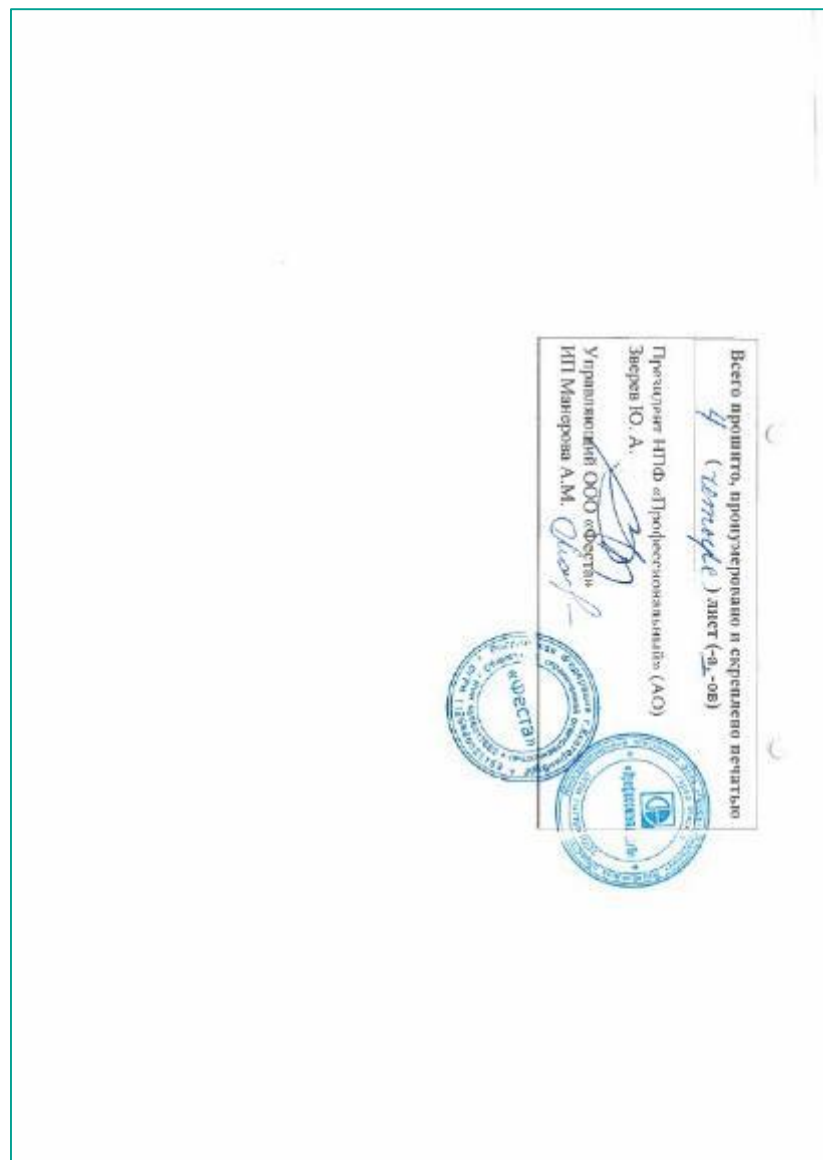
5) Приложения:
- ...

Президент _____ **Ф.И.О.** _____

4

4. Приложения

Копии документов Заказчика




ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Машинно-Сабарка, д.111,
г. Екатеринбург, 620000
тел (343) 312-00-28, факс (343) 355-21-85
E-mail: info@pou.sverdlovsk.ru
ИНН: КИ04-6458091990 / 667001001
04.03.2020 № 17-01-22/3818
На № 6/н от 17.02.2020

Президенту НПФ «Профессиональный»
(Акционерное общество)
Ю.А. Звереву
ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Москва, 105062

О рассмотрении обращения

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

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

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

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

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

Директор департамента
земельных отношений

Н.Е. Дмитриева

Ирина Константиновна Черных
(343) 312-06-60 (доб. 516)

Вход. № ВХ/202003101
18 MAR 2020

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Приложение № 5
к Договору управления № ____ от ____ г.

Согласовано:

Утверждаю:
ООО "УК "Логос"
Директор

С.В. Буров

Смета на управление, содержание и текущий ремонт
Торговой галереи по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
за период январь - декабрь 2023 г.

№ пп	наименование статьи расходов, инженерной системы	в месяц	в год	Описание
1	Вознаграждение УК Логос	103 001	1 236 008	услуги связи, РКД, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
2	Общее содержание и Фонд текущего ремонта	130 870	1 570 434	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
3	Система диспетчеризации	16 893	202 711	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
4	Система электроснабжения	63 305	759 655	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
5	Узлы учета энергоресурсов	429	5 150	
6	Водоснабжение, водоотведение	84 700	1 016 398	промывка сетей спец.техникой, оплата специалистов (сантехник)
7	Вентиляция, отопление	14 334	172 010	инструмент, КИП, запорная арматура
8	Система контроля доступа и видеонаблюдения	323 082	3 876 988	счетчики и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (3 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
9	Система ПОС и пожаротушения	35 621	427 450	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
10	Озеленение территории	2 547	30 560	услуги спец.предприятия
11	Уборка мусорокамеры	4 635	55 620	
12	Вывоз снега	30 042	360 500	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
13	Обслуживание МОП и дворовая территория	270 630	3 247 555	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
	Всего затрат на 2023 год	1 080 087	12 961 039	
	Лифтовое оборудование	61 600		только для ИП Нагорнова К.А. и Проект Конс. (ТО лифтов, тех.освидетельствование, диспетчер)
		в год	в месяц	
	Всего затрат на эксплуатацию на 2023 год	12 961 039	1 080 087	в том числе материалы
	Всего затрат на эксплуатацию на 2023 год, в том числе обслуживание Лифтового оборудования	13 022 639	1 085 220	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

ОБЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ с разбивкой по долям

	S, кв.м.	процентное распределение, %	сумма в год, руб.	сумма в мес, руб.
ООО "Проект Консалтинг" полезная	1 732,70	19,70%	2 553 914,61	212 826,22
ООО "Проект Консалтинг" МОП	896,10			
ИП Нагорнова К.А.	2 690,80	30,80%	3 986 106,90	330 508,91
ООО "Рест Центр"	802,70	9,13%	1 183 140,33	98 595,03
Яблонский Константин Петрович	141,10	1,60%	207 974,46	17 331,21
Саванеев Вячеслав Владимирович	88,50	1,01%	130 444,65	10 870,39
ИП Янюк Данил Владимирович	260,50	2,96%	383 964,19	31 997,02
ООО «АБВ групп»	144,60	1,64%	213 133,29	17 761,11
Борисов Михаил Вадимович	33,70	0,38%	49 672,14	4 139,35
Предприятие «Стройкомплект»	443,60	5,04%	653 844,59	54 487,05
ИП Сафронова Елена Вадимовна	338,60	3,85%	499 079,75	41 589,98
Плинер Светлана Михайловна	131,60	1,50%	193 971,93	16 164,33
НПФ «Профессиональный» (АО)	293,10	3,33%	432 014,99	36 001,25
ООО "Оптима"	473,90	5,39%	698 505,30	58 208,77
ООО "ХОРС"	439,80	5,00%	648 243,58	54 020,30
ООО "Бизнесинвест"	261,40	2,97%	385 290,75	32 107,56
Макеев Алексей Александрович	128,80	1,46%	189 844,87	15 820,41
Фазлыев Руслан Накипович	240,50	2,74%	354 485,18	29 540,43
ООО "Велес+"	147,50	1,68%	217 407,75	18 117,31
	9 489,50	8 793,40	12 961 039,26	1 080 086,60
	0,00	0,00		

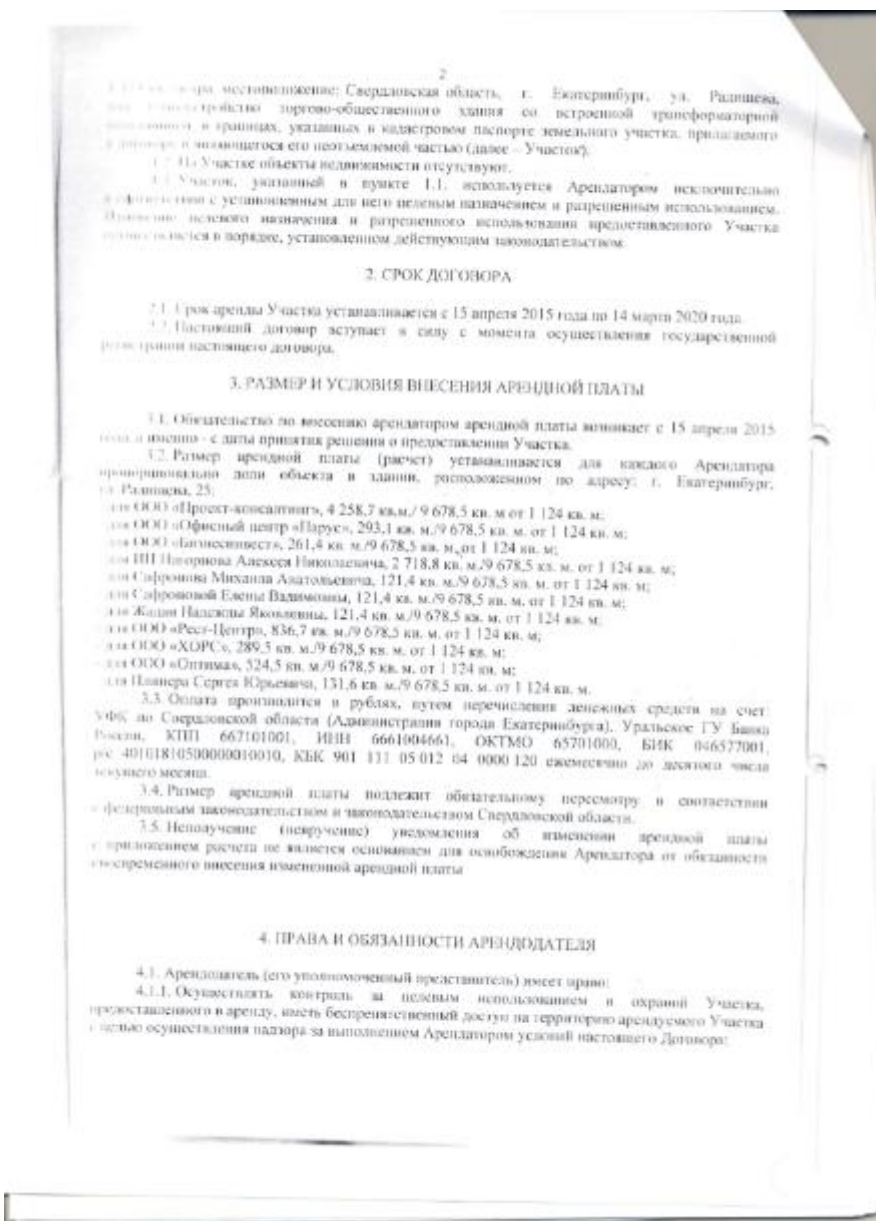
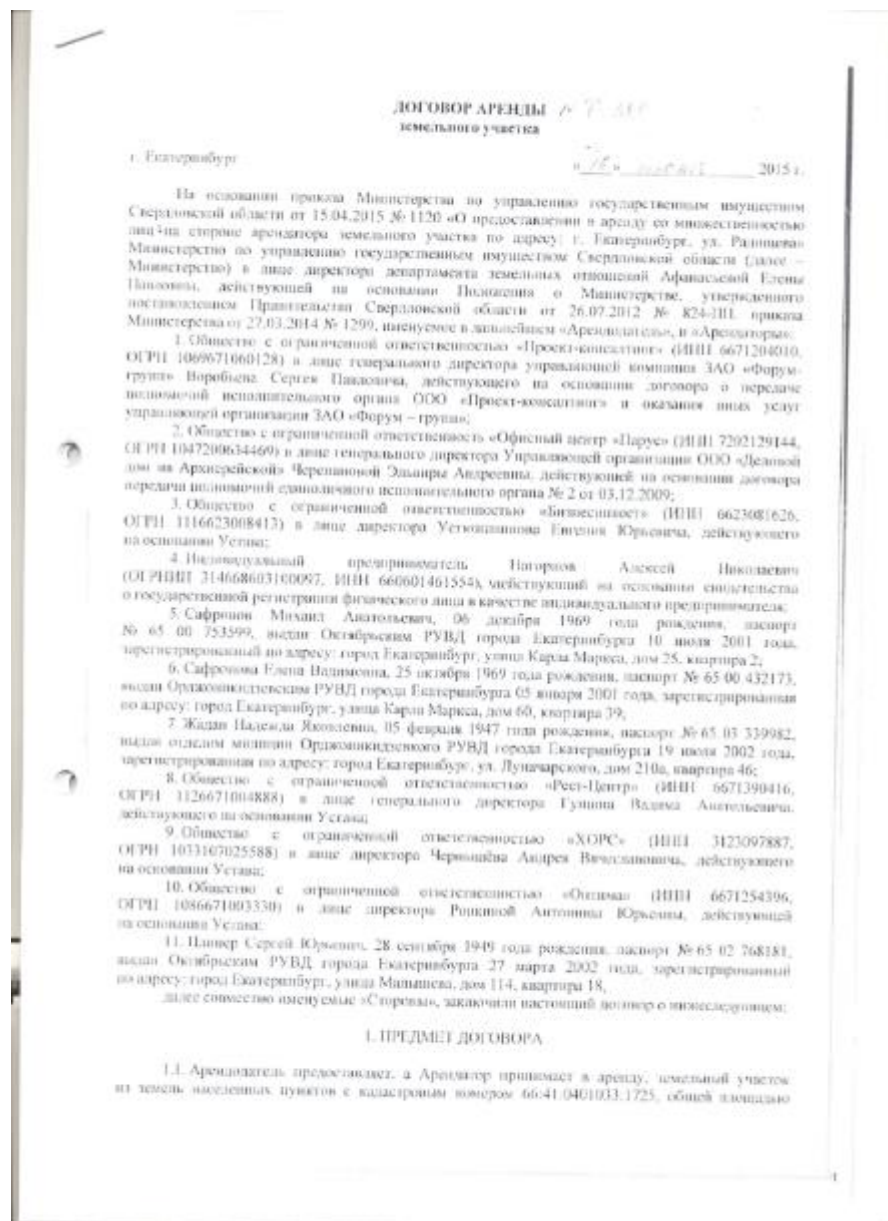
ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ МОП офисы

	S, кв.м.	процентное распределение	сумма в год, руб.	сумма в мес, руб.
Проект Консалтинг	98,80	50,00%	30 800,00	2 566,67
ИП Нагорнова К.А.	98,80	50,00%	30 800,00	2 566,67
	197,60	100%	61 600,00	5 133,33

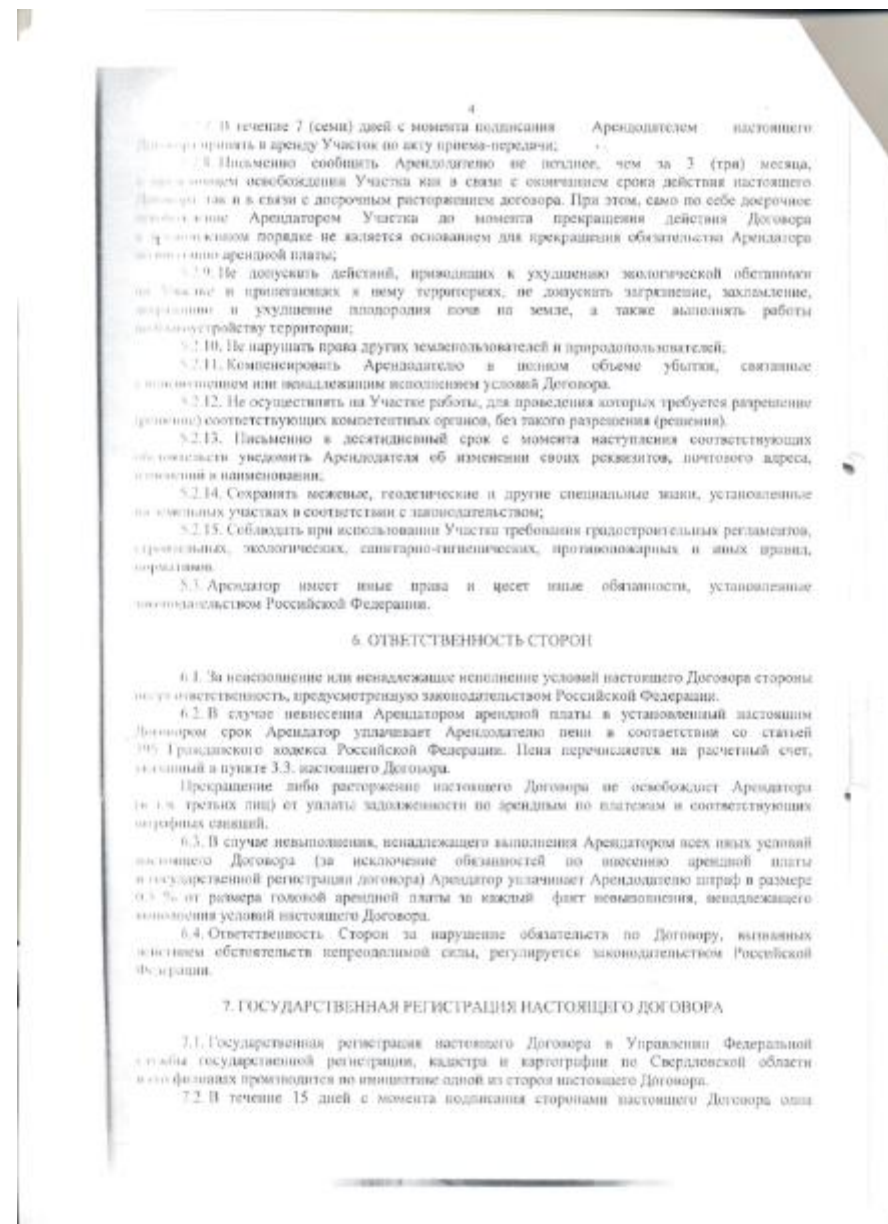
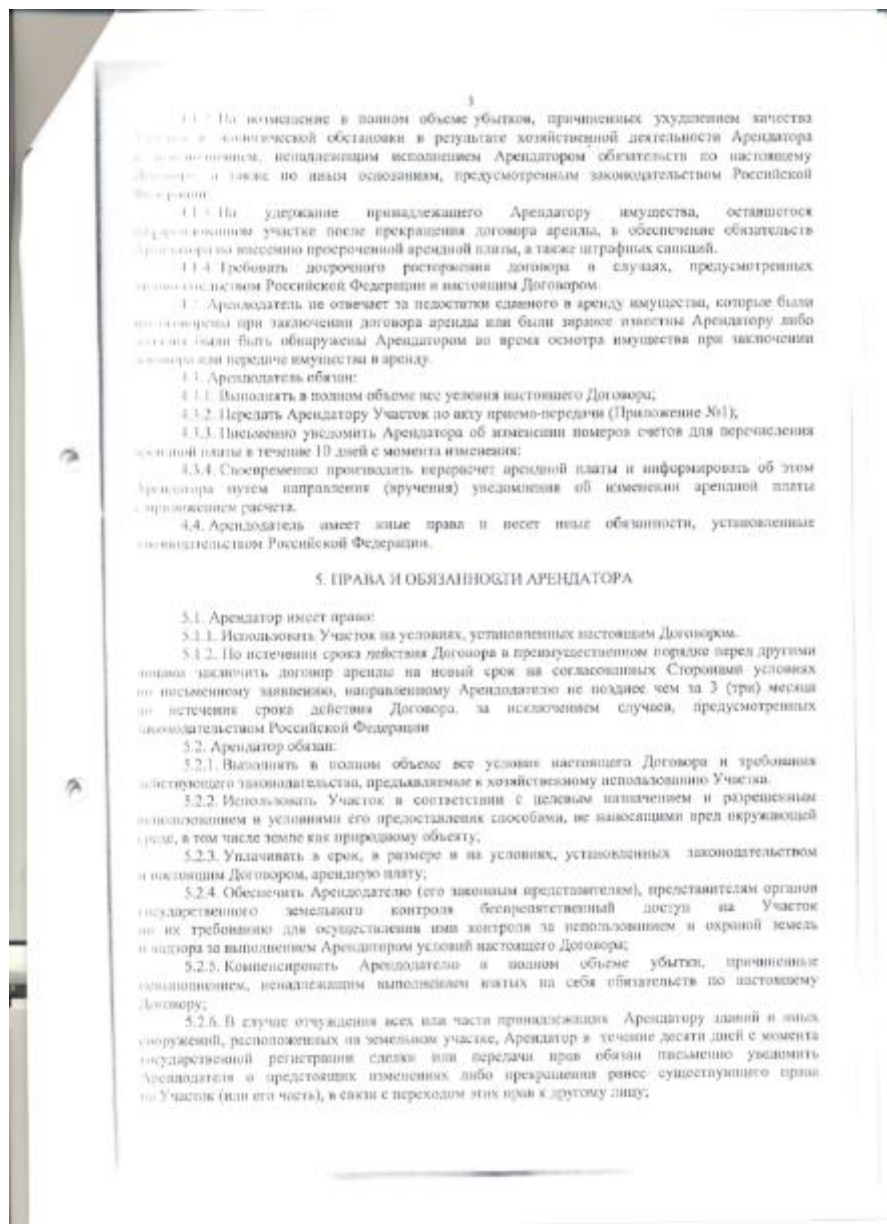
Итого к оплате ООО "УК Логос" в месяц с разбивкой по собственникам

	в месяц, руб.	в год, руб
Проект Консалтинг *	215 392,88	2 584 714,73
ИП Нагорнова К.А.	333 075,58	3 996 906,90
ООО "Рест Центр"	98 595,03	1 183 140,33
Яблонский Константин Петрович	17 331,21	207 974,46
Саванеев Вячеслав Владимирович	10 870,39	130 444,65
ИП Янюк Данил Владимирович	31 997,02	383 964,19
ООО «АБВ групп»	17 761,11	213 133,29
Борисов Михаил Вадимович	4 139,35	49 672,14
Предприятие «Стройкомплект»	54 487,05	653 844,59
ИП Сафронова Елена Вадимовна	41 589,98	499 079,75
Плинер Светлана Михайловна	16 164,33	193 971,93
НПФ «Профессиональный» (АО)	36 001,25	432 014,99
ООО "Оптима"	58 208,77	698 505,30
ООО "ХОРС"	54 020,30	648 243,58
ООО "Бизнесинвест"	32 107,56	385 290,75
Макеев Алексей Александрович	15 820,41	189 844,87
Фазлыев Руслан Накипович	29 540,43	354 485,18
ООО "Велес+"	18 117,31	217 407,75
	1 085 219,94	13 022 639,38

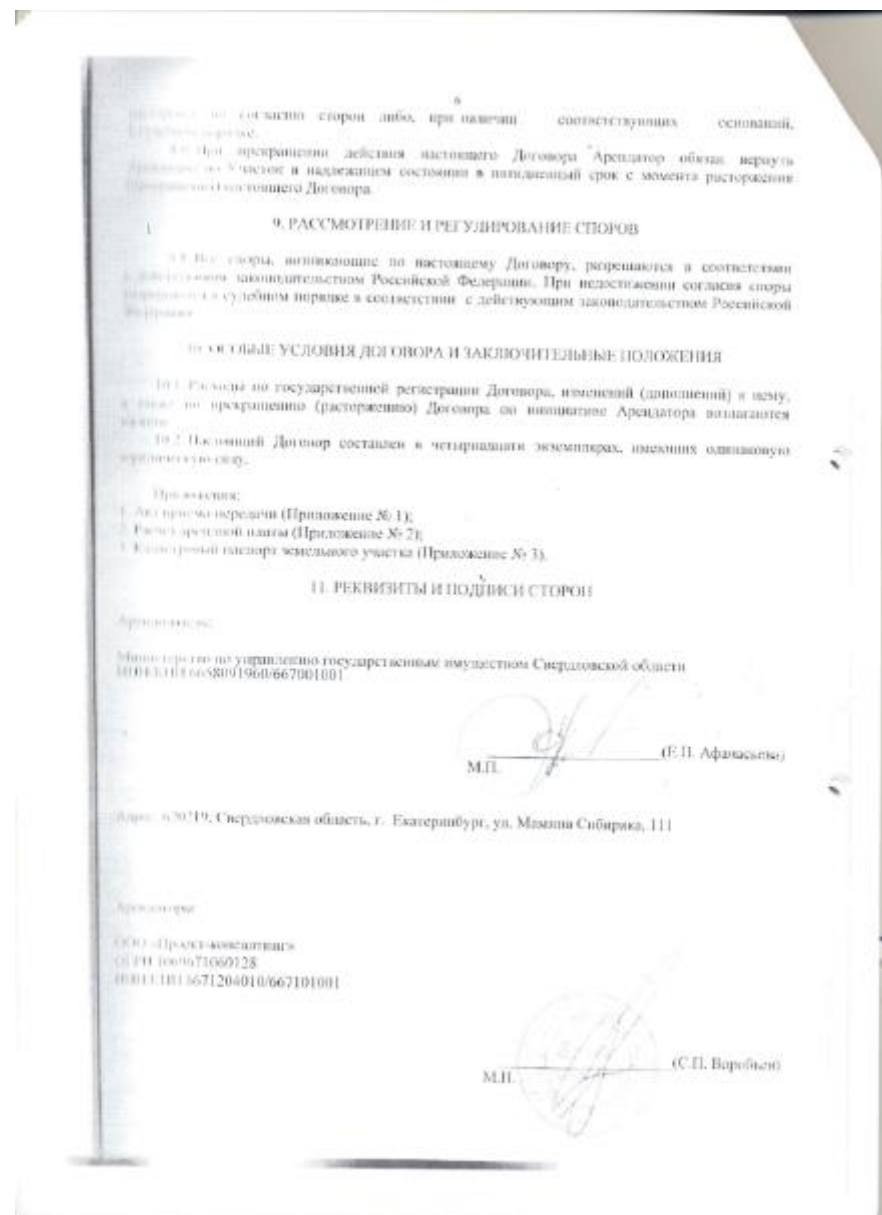
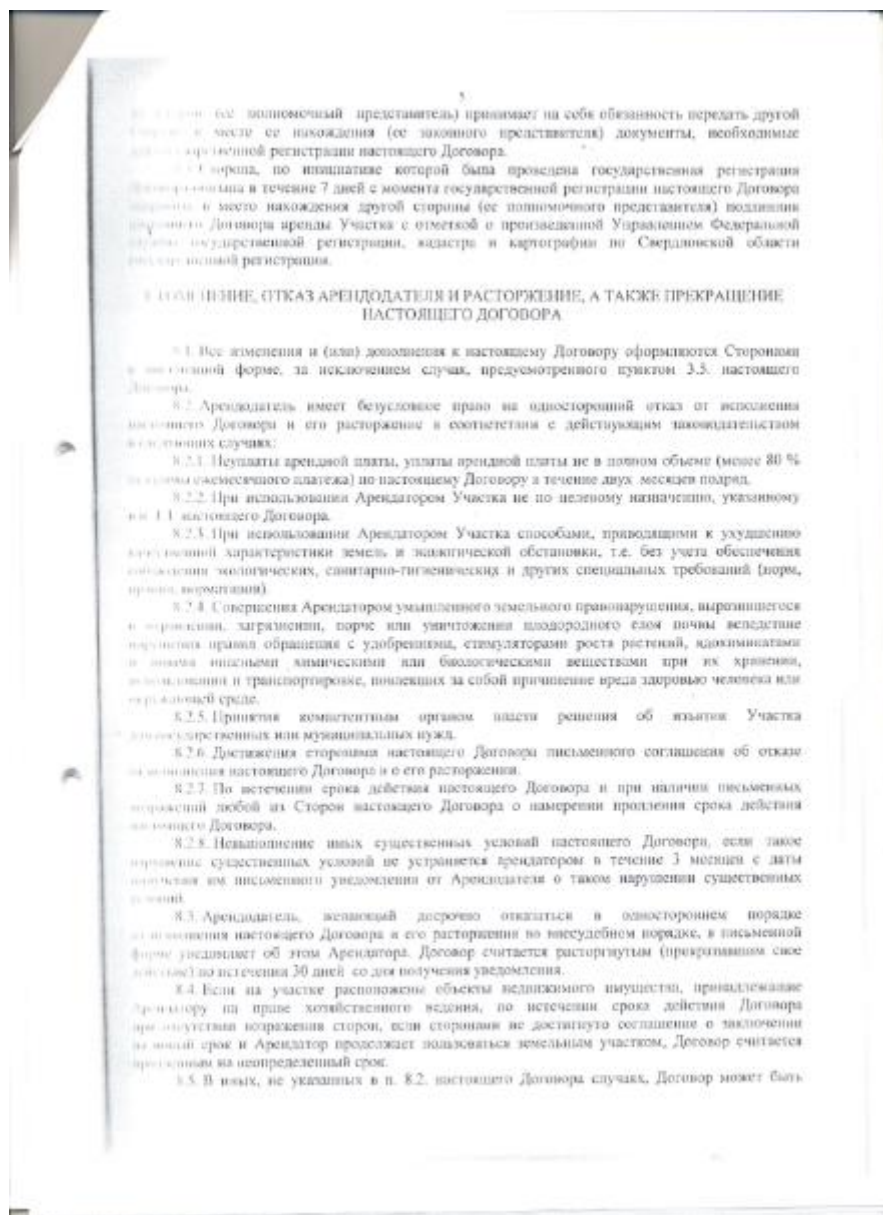
Копии документов Заказчика



Копии документов Заказчика

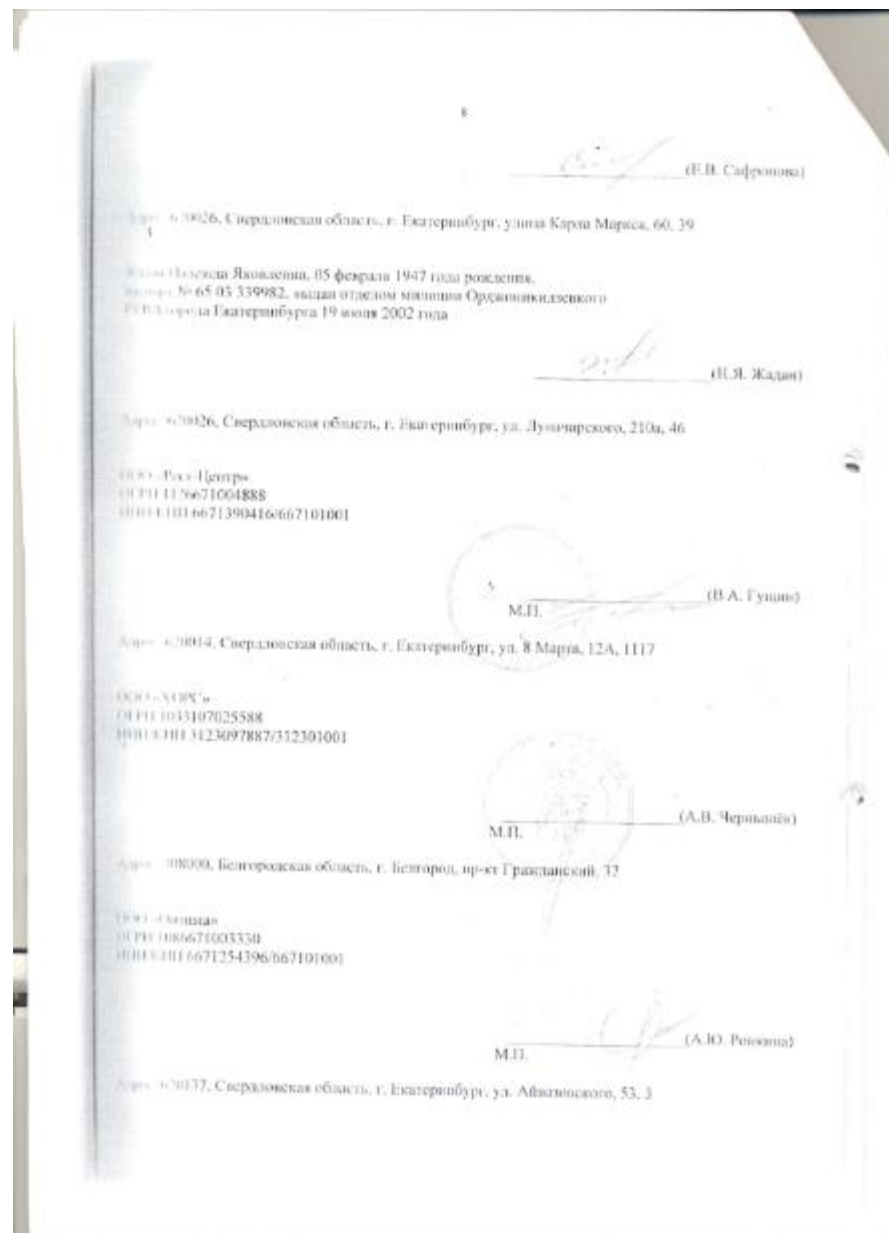
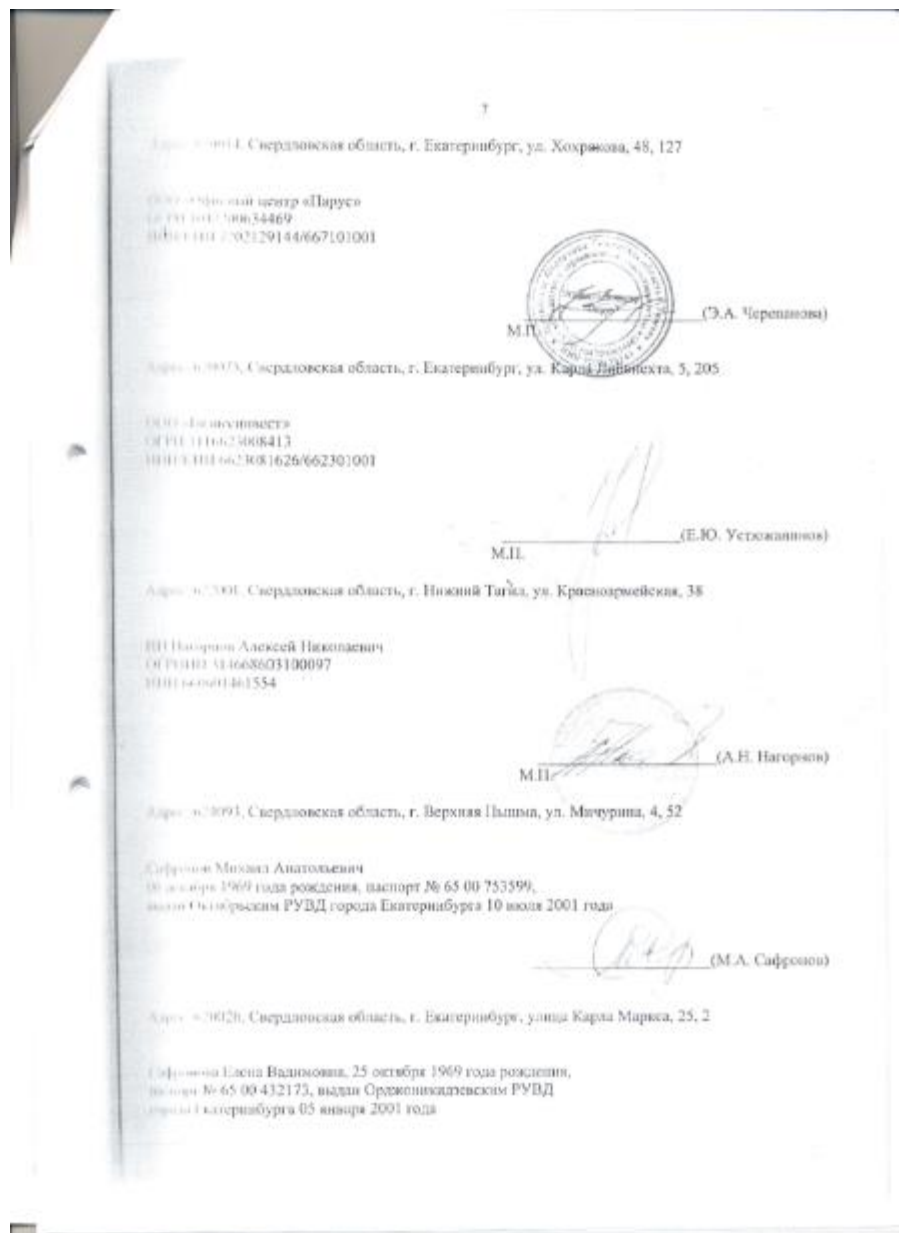


Копии документов Заказчика



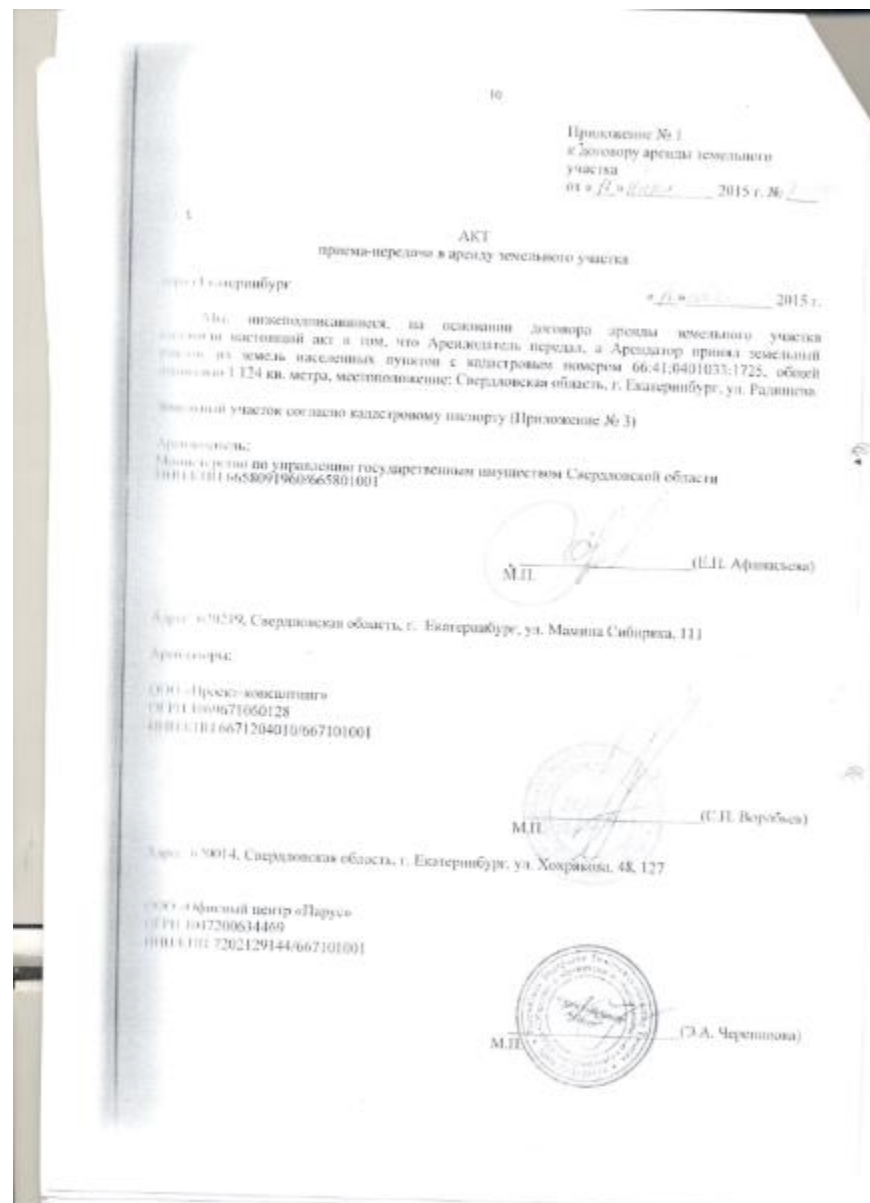
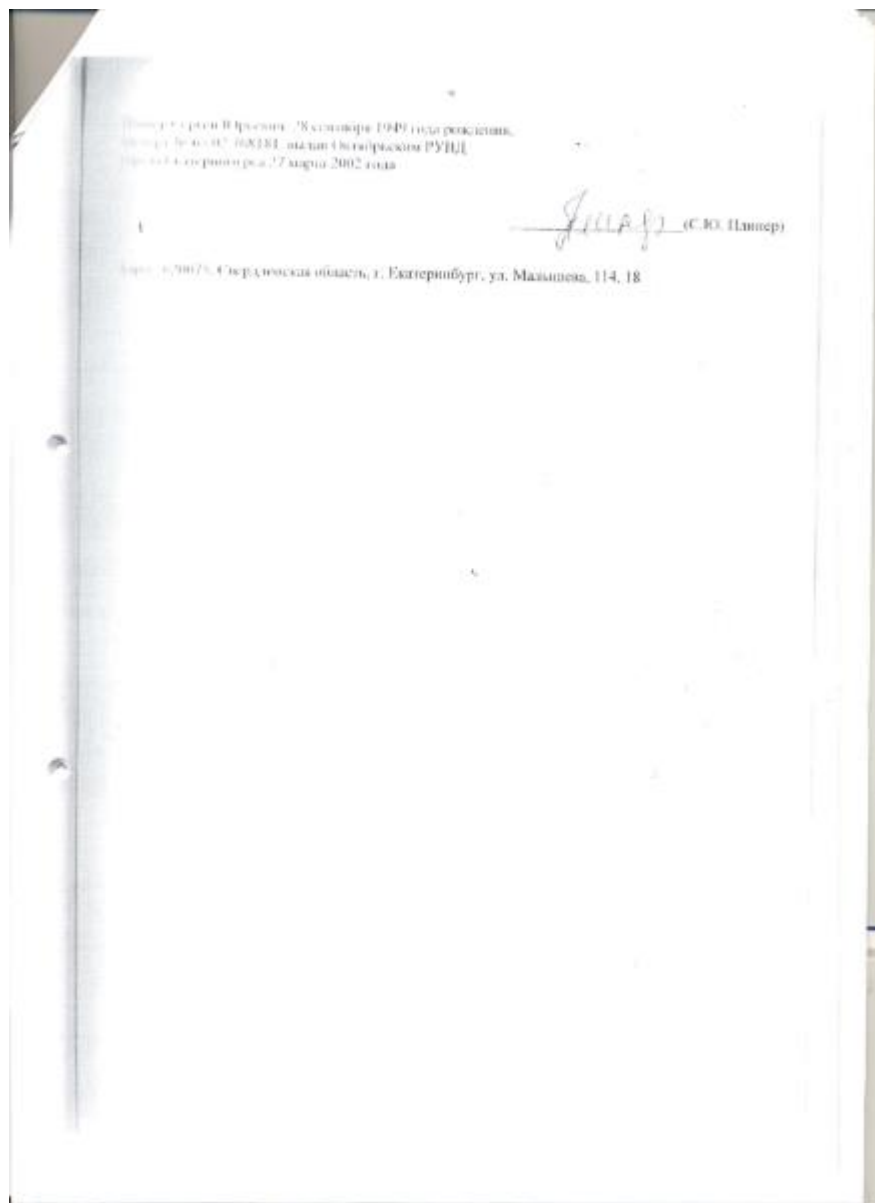
4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

№ 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Дибличста, 5, 205

ООО «БизнесИвеста»
ИНН 6603008413
ОГРН 6623081626662301001

М.П. _____ (Е.Ю. Устюжанников)

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

Иванов Алексей Николаевич
ИНН 660301314668603100097
ОГРН 660601461554

М.П. _____ (А.И. Иванов)

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

Сафронов Михаил Антонович
26 декабря 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599,
выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года

М.П. _____ (М.А. Сафронов)

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 25, 2

Сафронова Елена Валентиновна, 25 октября 1969 года рождения,
паспорт № 65 00 432173, выдан Орджоникидзевским РУВД
города Екатеринбурга 05 января 2001 года

М.П. _____ (Е.В. Сафронова)

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

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

№ 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Душарского, 210а, 4б

ООО «Рес-Центро»
ИНН 6626671004888
ОГРН 6671390416667101001

М.П. _____ (В.А. Гузюк)

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

ООО «МОРСА»
ИНН 6603107025588
ОГРН 660313123097882312301001

М.П. _____ (А.В. Чернышев)

Адрес: 608000, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Тракторострой, 32

ООО «Истима»
ИНН 6606671003330
ОГРН 66031016671254396667101001

М.П. _____ (А.В. Ринкина)

Адрес: 620137, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, 55, 3

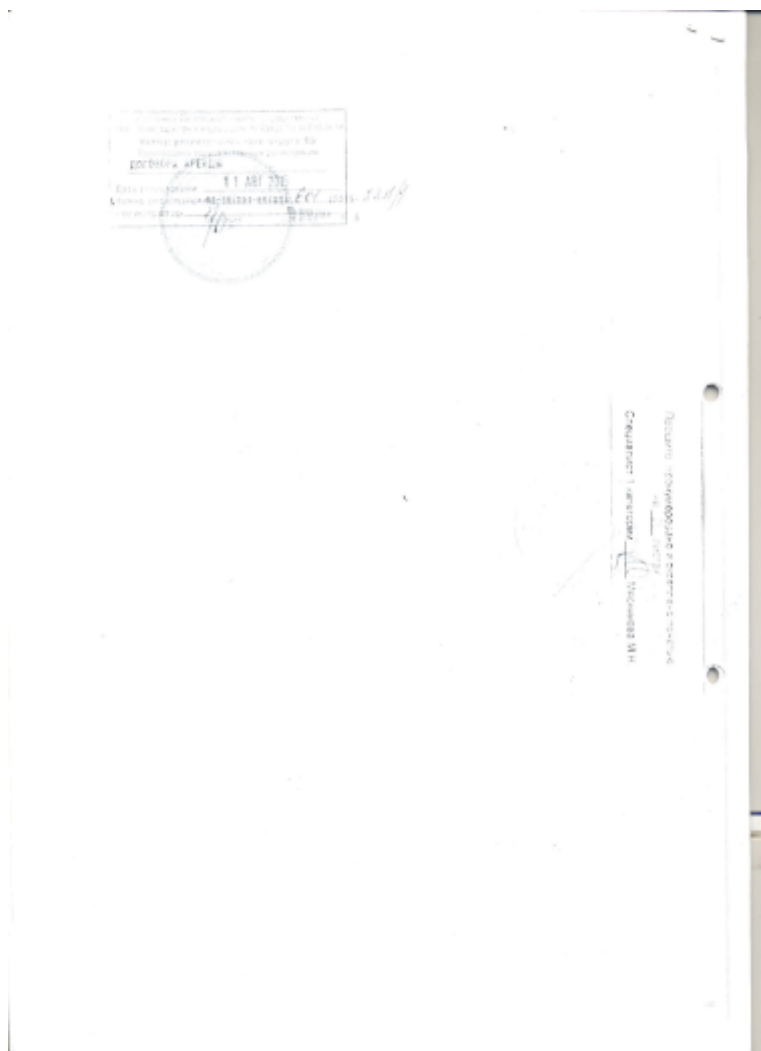
Павлов Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 года рождения,
паспорт № 65 02 768181, выдан Октябрьским РУВД
города Екатеринбурга 27 марта 2002 года

М.П. _____ (С.Ю. Павлов)

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика



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

город Екатеринбург _____ г. _____ 20__ г.

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

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

– Нежилое помещение, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, назначение: нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м., номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 1, этаж № 2, адрес: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (регистрационная запись от 02.02.2017 № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7),

вместе с договором аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380 (далее – Договор) следующие изменения:

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

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

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

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

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

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

7. Реквизиты и подписи сторон:

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Сослывание проекта дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380

Должность	Фамилия и инициалы	Под
Заместитель начальника отдела по распоряжению земельными участками	Р.С. Алексеев	
Начальник отдела судбно-претензионной работы	В.С. Лебедева	
Ведущий специалист департамента земельных отношений	Ю.В. Смирнова	

2

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области
ОГРН 1036602638588, ИНН/КПП 6658091960-667001001
Адрес: 620219, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Мамана-Сибиряка, 111

М.П.

(Н.Е. Дмитриева)

Арендатор:

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

М.П.

(Ю.А. Заерев)



Копии документов Заказчика

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

ДОГОВОР № 4-110
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(земель несельскохозяйственного назначения)

Регистрационный номер Горкомзема
№ 1864-ч от 09.06.99

г. Екатеринбург 30 апреля 1999 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города Попова Виктора Васильевича, с одной стороны, и Арендатор - общество с ограниченной ответственностью "Корсар" (далее - ООО "Корсар") с юридическим адресом: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160, в лице директора Денисова Вячеслава Геннадьевича, с другой стороны, действующего на основании устава, а также договора купли-продажи от 12.10.93 года между Екатеринбургским фондом имущества и ТОО "Корсар" во исполнение постановления главы города Екатеринбурга № 792-Б от 08.10.98 года заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду сроком на пятнадцать лет земельный участок площадью 509 (пятьсот восемь) кв. м, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-в, Ленинского административного района, именуемый в дальнейшем "Участок", из земель запаса, под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина ветозапчастей и предприятия бытового обслуживания.

1.2. Кадастровый номер земельного участка 66:41:0401035:003

1.3. Характеристики Участка с перечнем строений, сооружений, расположенных на Участке, состояние благоустройства и озеленения территории, наличие объектов социального назначения и мест общего пользования указаны в Приложении № 2 «АКТ обследования и сдачи - передачи (возврата) в аренду земельного участка», который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. *Квитанция об оплате земельного налога*

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата по настоящему Договору, ее ежегодный размер, условия и сроки внесения определены в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15 числа последнего месяца квартала, подлежащего оплате, если иное не установлено особо.

2.3. Годовой размер арендной платы по договору подлежит ежегодному пересмотру на основании федеральных, областных и местных нормативных актов и доводится Арендодателем до сведения Арендатора.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Содержать территорию в надлежащем виде, соответствующем требованиям санитарно - технических норм.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право

4.1.1. Использовать Участок строго в соответствии с целями и условиями его предоставления, а именно: под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина ветозапчастей и предприятия бытового обслуживания.

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

II

4.1.2. По истечении срока действия настоящего Договора (п. 9.1) продлить право аренды на новый срок и заключить новый Договор.

4.1.3. Сдать земельный участок (его часть) в субаренду с согласия Арендодателя по постановлению главы города без изменения цели использования и на основных условиях настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления, а именно:

- под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина ветозапчастей и предприятия бытового обслуживания;
- предусмотреть перечисление денежных средств в размере 10 % общей стоимости строительства объектов на развитие инфраструктуры города на счет 40410810600010000002 в АКБ "Банк Екатеринбурга" (ОАО), БИК 046577904, корр. счет 30101810500000000904, ИНН 666100466.

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату за землю и плату за пользование инфраструктурой города в размерах, в сроки и на условиях настоящего Договора.

4.2.3. Освоить полученный в аренду Участок в срок, не превышающий срока реконструкции объекта, утвержденного градостроительной и проектно-технической документацией, разработку проектно-сметной документации осуществить в сроки не превышающие нормативную продолжительность проектирования согласно СН 283-64.

4.2.4. Не нарушать прав соседних собственников земельных участков, землепользователей и арендаторов.

4.2.5. Оказывать содействие Арендодателю (уполномоченным лицам) и органам госземконтроля в осуществлении ими контроля над использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего договора.

4.2.6. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя договорных обязательств и затраты на их выявление и ликвидацию.

4.2.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя в случае изменения своей организационно-правовой формы, юридического и почтового адреса, иных реквизитов и при реорганизации арендатора - юридического лица.

4.2.8. Письменно уведомить Арендодателя в случае отчуждения объекта недвижимости, расположенного на Участке, в течение тридцати дней с момента перехода этих прав другому лицу.

4.2.9. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на предоставленном в аренду Участке, не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.10. Принять в аренду и сдать Арендодателю Участок по Акту сдачи - приема, составленному на момент заключения и расторжения Договора.

4.2.11. Не позднее, чем за три месяца до окончания срока действия настоящего Договора (п.9.1), письменно обратиться к Арендодателю с заявкой на оформление права аренды и заключение договора аренды земельного участка на новый срок.

4.2.12. В течение месяца после даты регистрации настоящего договора в Горкомземе встать на учет в Государственную налоговую инспекцию Ленинского района.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять контроль над использованием и охраной земель, предоставленных в аренду, надзор за выполнением Арендатором условий настоящего договора.

Копии документов Заказчика

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

III

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

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

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

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

а) систематической неуплаты арендной платы по настоящему Договору в течение двух платежных периодов подряд;

б) изменения Арендатором целевого назначения использования Участка, определенного п. 1.1. настоящего Договора, а также реконструкции Участка в течении срока, указанного в п. 4.2.3. настоящего Договора.

5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора по Акту обследования и сдачи - передачи в аренду земельного участка.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

5.2.3. В случае реорганизации юридического лица, наделенного по данному договору правами Арендатора, до истечения срока настоящего Договора перезаключить с его правопреемником договор аренды при его согласии стать арендатором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

Уплата неустойки не освобождает Арендатора от задолженностей по платежам.

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

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

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

IV

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменение настоящего Договора возможно по соглашению сторон, если иное не установлено законом или договором.

8.2. Соглашение об изменении договора совершается в письменной форме в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору. Исключением является расчеты арендной платы на все годы действия договора, оформляемые в форме Приложения № 1 к настоящему договору.

8.3. Все изменения к настоящему договору подлежат государственной регистрации в Горкомземе, после чего являются неотъемлемой частью договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента регистрации в Горкомземе города Екатеринбурга и действует на срок с 01.11.98 года до 31.10.2013 года.

9.2. Договор прекращает свое действие при окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в порядке, по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации п. 5.1.5. настоящего Договора.

Настоящий Договор составлен на восьми листах и подписан в трех экземплярах, из них первый выдан Арендатору ООО "Корсар", второй и третий хранятся в архиве Главархитектуры и Горкомзема г. Екатеринбурга наравне с документами строгой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЯ являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

1. Арендная плата на 1998-99 и последующие годы действия настоящего договора.
2. АКТ обследования и сдачи - передачи в аренду земельного участка
3. План границ земельного участка, предоставленного в аренду.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Попова Виктора Васильевича

(подпись)

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

АРЕНДАТОР:

ООО "Корсар"
в лице директора Денисова Вячеслава Геннадьевича

(подпись)

Расчетный счет № 40702810110370100323 в ФАИК "ПСБ Россия",
корр. счет 30101810500000000323,
БИК 046562818, ИНН 6662005883, ОКОНХ 83100, ОКПО 25925437,
Телефон 22-32-42,
Адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а.

ДОГОВОР зарегистрирован Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству
в Посельной Книге г. Екатеринбурга за № 1864-И от 09.06.98

Регистратор Сидоренко И. П.

(Ф.И.О.)

(подпись)

² Указывается почтовый адрес арендатора

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

" 14 " апреля 2009 г. №41-02/05- 1002

В.1

1	Кадастровый номер	66:41:0401033:0003		2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
Общие сведения										
4	Предыдущие номера	66:41:0401033:003								
5	Наименование участка: (землепользование (землеустройство))	-								
7	Местоположение:	г. Екатеринбург ул. Радищева д.29-а								
8	Категория земель:									
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
8.2		Весь								
9	Разрешенное использование /назначение/:	Земли под объектами торговли								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:									
11	Площадь: 508 кв.м	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:			
15	Сведения о правах: ✓									
16	Особые отметки: площадь земельного участка соответствует материалам межевания, план изготовлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу									
17	Цель предоставления выписки: в соответствии с Заявлением									
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:						-
			18.2	Номера образцов земельных участков:						-
			18.3	Номера договоров купли-продажи:						-

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбург



Мещеряков 07.04.2009г.

Попкова И.А.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

Кадастровый номер 66:41:0401033:0003 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



Масштаб 1: 500

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу  *Попков П.А.* 07.04.2025

Должность: _____ Инициалы: _____

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

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

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед.изм.	Характеристика части
1.	2.	3.	4.
			Часть в аренду. Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью "Курсар", ОГРН 6642005883, Код по ОКПО 25025433

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу  *Попков П.А.* 07.04.2025

Должность: _____ Инициалы: _____

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург, «17» декабря 2007г.

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

1. Руководствуясь п.9 ст.22 Земельного кодекса РФ, Первоначальный Арендатор передает Новому Арендатору свои права и обязанности по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г., заключенного на основании Постановления главы города Екатеринбурга №792-6 от 08.10.1998г., исходящего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева 29 А, площадь 508 (пятьсот восемь) кв.м., кадастровый номер 66-41-04-01-033-0003, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) – земли под объектами торговли.
2. Права и обязанности по указанному договору аренды земельного участка переходят в полном объеме с момента подписания настоящего Соглашения.
3. Первоначальный Арендатор обязан в течение 3-х дней с момента подписания настоящего Соглашения передать Новому Арендатору свой экземпляр договора аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г., зарегистрированного в соответствии с законодательством в учреждении юстиции, со всеми приложениями к нему и выданному уведомить о состоянии передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г. арендодателя – Администрации г. Екатеринбурга. Экземпляр уведомления с отчетной арендатором о получении, Первоначальный Арендатор обязан передать Новому Арендатору.
4. Передача прав и обязанностей является безвозмездной. Новый Арендатор обязан оплатить Первоначальному Арендатору за составленную передачу прав и обязанностей денежную сумму в размере 10 000 рублей, в т.ч. НДС.
5. Первоначальный Арендатор гарантирует, что передаваемые право не заложены, не прощены, не обременены под арестом или запретом, свободны от каких бы то ни было долгов, прав и притязаний третьих лиц.
6. Первоначальный Арендатор и Новый Арендатор совместно обязаны представить необходимые документы в учреждение юстиции для внесения изменений в государственный реестр, касающихся субъектного состава договора аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г.
7. Стороны, не исполняющая или исполняющая ненадлежащим образом свои обязанности по настоящему Соглашению, возмещает другой стороне все понесенные в результате такого неисполнения убытки, а т.ч. упущенную выгоду.
8. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами, составлено в четырех экземплярах, по одному для сторон и один для УФРС, один для Администрации г. Екатеринбурга.

Адреса и подписи сторон:

Первоначальный Арендатор:
ООО «Корсар»
620014, г. Екатеринбург, ул. Саака и Ванцетти, 87
ОГРН 1026605194738
ИНН 6662803883 / КПП 667101001
Р/с 40702610416090106880 в Екатеринбургской банке СБ РФ Ленинское ОСБ № 11
К/с 30101810900000006674
БИК 606077674

Генеральный директор
 (Табаков Т.А.)

Новый Арендатор:
ООО «Проект - консалтинг»
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 А,
Р/с 40702610562160007143 в ОАО «УБРФ», г. Екатеринбург
К/с 30101810900000003795
БИК 046577795 ОГРН 1049671060128
ИНН 6671304010
КПП 667101001

Директор
 (Коробейшиков А.Н.)

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 а
ООО «Проект-консалтинг»

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

город Екатеринбург 23 июля 2008 года

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

1. На основании Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 17.12.2007 (регистрационная запись № 66-66-01/01/2008-266 от 25.04.2008) в преамбуле Договора слова «Общество с ограниченной ответственностью «Корсар» (далее - ООО «Корсар») с юридическим адресом: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160, в лице директора Деносова Вячеслава Геннадьевича, действующего на основании устава, а также договора купли-продажи от 12.10.1993 года между Екатеринбургским фондом имущества и ТОО «Корсар» заменить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее – ООО «Проект-консалтинг»)».
2. В пункте 1.1. Договора слова «под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина автозапчастей и предприятия бытового обслуживания» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой».
3. Раздел «2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА» изложить в следующей редакции:

«2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Определение размера арендной платы.
Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).
При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.
В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.
2.2. Направление расчета арендной платы.
Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
 ООО «Промко-консалтинг»
 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

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

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 15 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.»

4. В Подпункте 4.1.1. Договора слова «под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина автозапчастей и предприятия бытового обслуживания» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгового общественного назначения с подземной парковкой».

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

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
 ООО «Промко-консалтинг»
 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

6. Подпункт 4.1.3. Договора изложить в следующей редакции:
 «4.1.3. Передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий. Передать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя (в случаях, предусмотренных законодательством)».

7. Подпункт 4.2.1. Договора изложить в следующей редакции:
 «4.2.1. Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления, а именно:

- 1) получить в Администрации города Екатеринбурга:
 - разрешение на строительство комплекса зданий торгового общественного назначения с подземной парковкой;
 - разрешение на ввод объектов в эксплуатацию после окончания строительства комплекса зданий торгового общественного назначения с подземной парковкой;
- 2) осуществить выкуп Участка после завершения строительства и обеспечить государственную регистрацию права собственности в установленном порядке».

8. В подпункте 4.2.2. Договора слова «и плату за пользование инфраструктурой города в размерах, в сроки и на условиях настоящего Договора» исключить.

9. Подпункт 4.2.3. Договора исключить.

10. Подпункт 4.2.7. Договора изложить в следующей редакции:
 «4.2.7. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставить документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации.»

11. Подпункты 4.2.8, 4.2.11, 4.2.12, 5.1.5. и 5.2.3. Договора исключить.

12. Раздел «6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» изложить в следующей редакции:

«6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.4. настоящего договора.

6.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6.4. настоящего договора.

6.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 1.1. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 6.2. настоящего договора.

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

Копии документов Заказчика

ОО «Проект-консалтинг»
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

8.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

8.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.».

13. Раздел «8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА» изложить в следующей редакции:

«8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 48 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

8.3. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

- 1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более кварталов подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более кварталов подряд;
- 2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);
- 3) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугода);
- 4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

8.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 8.3. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обоснованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

При не устранении Арендатором нарушений Арендодатель обращается в суд о расторжении договора.

8.5. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по арендной плате, пени и штрафов по настоящему договору.

8.6. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, не отделяемых без вреда для Участка.

14. Пункт 9.2. Договора изложить в следующей редакции:

«9.2. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений (письменного предупреждения о расторжении Договора) со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.».

15. Условия настоящего дополнительного соглашения применяются к отношениям возникшим до его заключения, и действуют с 02.06.2008 (за исключением условия по пункту 1 настоящего дополнительного соглашения).

16. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также

Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка № 4-219 от 30.04.1999
ОО «Проект-консалтинг»
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а

письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

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

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения.

1) расчет арендной платы на 2008 год (Приложение № 1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга

лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



М.П.

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

АРЕНДАТОР:

ОО «Проект-консалтинг»

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

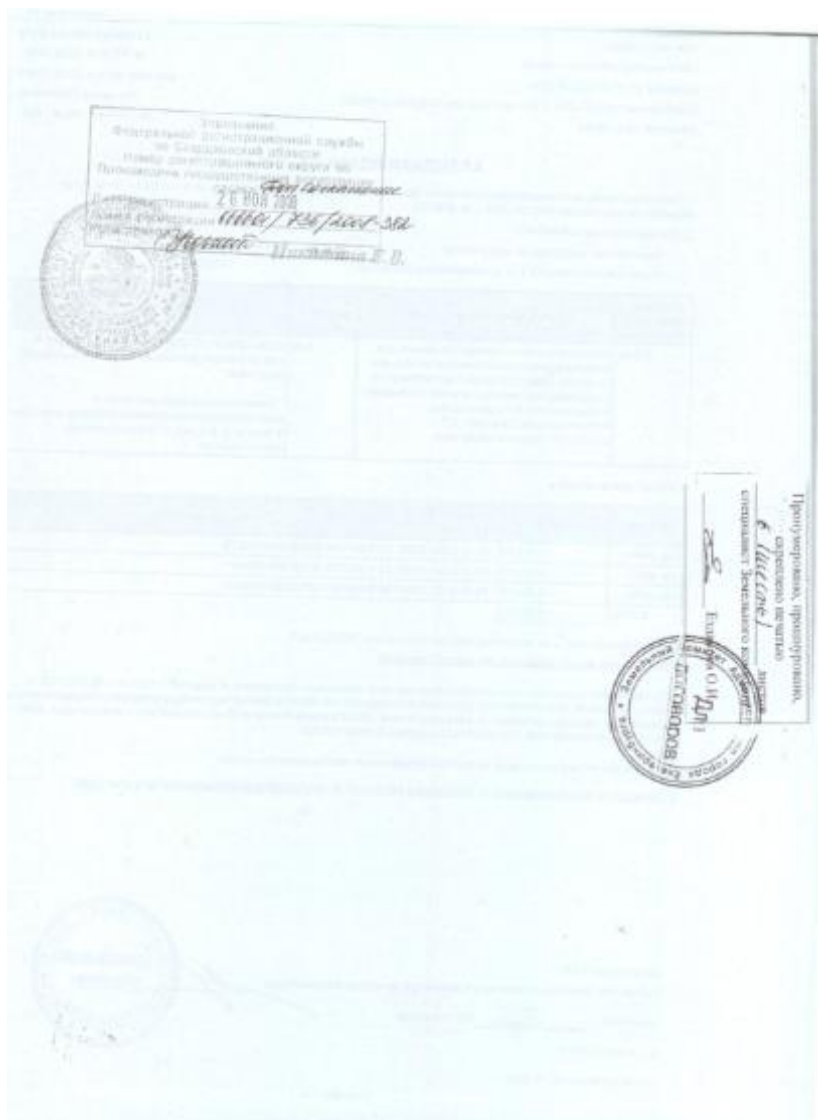


М.П.

ИН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 16
телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29а

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
(регистрационная запись от 05.05.2003 № 66-01/01-145/2003-3011)
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 17.12.2007
(регистрационная запись от 25.04.2008 № 66-66-01/517/2007-266)
с дополнительным соглашением № 1 от 23.07.2008
(регистрационная запись от 26.11.2008 № 66-66-01/736/2008-382)

город Екатеринбург

04 октября 2010 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 11.01.2010 № 1, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999, далее - Договор, следующих изменений:

1. На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 28.09.2010 № 4322 в пункте 1.1 Договора слова «сроком на пятнадцать лет» заменить словами «на срок до 01.11.2015», в пункте 9.1 Договора слова «до 31.10.2013» заменить словами «до 01.11.2015».

2. Раздел «2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА» изложить в следующей редакции:

«2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Определение размера арендной платы

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

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты аннулируются (считаются недействительными).

2.2. Направление расчета арендной платы

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 1 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

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

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан на руки ему или уполномоченному им лицу (представителю), при наличии надлежащим образом оформленной доверенности в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29а

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 10 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельными платежными документами с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.»

3. Подпункт 1) пункта 8.3. Договора изложить в следующей редакции:

«1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд.»

4. Условия, предусмотренные пунктами 2, 3 настоящего дополнительного соглашения, действуют с 01.01.2009.

5. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29а

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

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

Заместитель Главы Екатеринбурга



Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»



4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
(регистрационная запись от 05.05.2003 № 66-01/01-145/2003-304)
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 17.12.2007
(регистрационная запись от 25.04.2008 № 66-66-01/917/2007-266)
с дополнительным соглашением № 1 от 23.07.2008
(регистрационная запись от 26.11.2008 № 66-66-01/736/2008-382)
с дополнительным соглашением № 2 от 04.10.2010
(регистрационная запись от 13.12.2010 № 66-66-01/811/2010-176)

город Екатеринбург

15 декабря 2011 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2011 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 07.07.2011 № 2866, заключили настоящее дополнительное соглашение с внесением в договор аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999, далее - Договор, следующих изменений:

1. В пункте 1.1, в подпунктах 4.1.1, 4.2.1. Договора слова «с подземной парковкой» исключить.

2. Настоящее дополнительное соглашение действует с 07.07.2011.

3. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

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

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга

М.П.  В.П.Крицкий
(подпись)

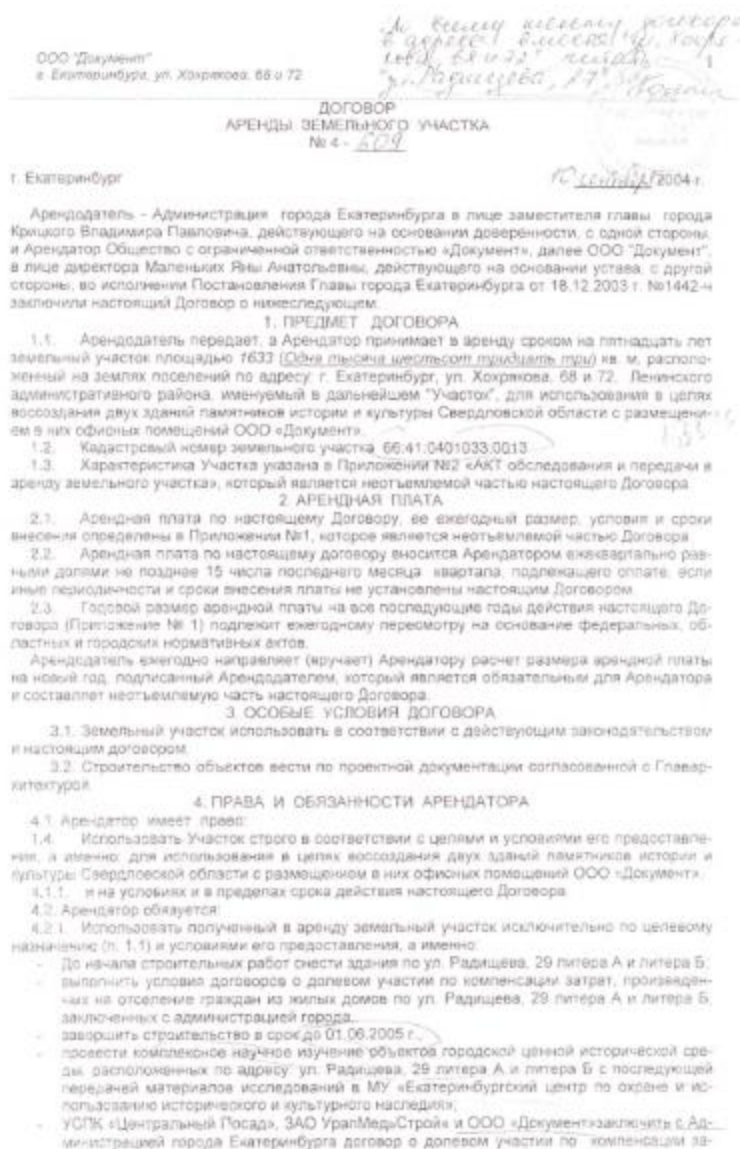
Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 8871204010 КПП 687101001 ОГРН 1066671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»

М.П.  С.П.Воробьев
(подпись)

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

ООО "Документ"
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72 III

д) об изменении площади и границ земельного участка;
е) об установлении ограничений (обременения) прав на земельный участок;
ж) в иных случаях, установленных действующим законодательством.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

9.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с 18.12.2003 года до 18.12.2018 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего Договора при отсутствии возражений (направления писем, претензий, уведомлений о расторжении Договора) со стороны Арендодателя Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

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

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города
Крицкого Владимира Павловича М.П.

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

АРЕНДАТОР:
ООО "Документ" в лице
директора Маленьких Яны Анатольевны М.П.

ИНН 6670031252, КПП 667001001,
Расчетный счет № 4070281030000003790, в «СБС Банк» г. Екатеринбург,
БИК 046577756, ОКПО 15038066
Телефон 250-66-15
Юридический и почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 27 - 301

Вместе с копией настоящего акта
"_____" _____ 2004 г.

М.П.

ООО "Документ"
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72 VI

Приложение №2 к договору аренды земли
№4 - 609 от 10.09.2004 г.
АКТ
обследования и передачи в аренду земельного участка

от 20.01.2004 г. г. Екатеринбург

Комиссия при администрации г. Екатеринбурга в составе:

Председатель комиссии:	начальник ЗД отдела	Сергеева Т.А.
Члены комиссии:		
Представитель Главархитектуры	главный специалист	Бушуев Н.А.
Представитель МУ «Центр подготовки разрешительной документации для строительства»	нач. сектора РЗ	Свинин В.В.
Представитель Арендатора	директор	Маленьких Я.А.

удостоверяет:

1. Передача земельного участка произведена в границах земельного участка, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.
2. На территории Участка расположены:

3. Благоустройство Участка:
территория ограждена – строительный забор из ж/б плит
(наличие твердых покрытий, состав и состояние дорог и подъездов и т.п.)

4. Озеленение территории Участка: нет
(наличие парков, скверов, клумб, кустарниковых и древесных насаждений)

5. Наличие объектов социального назначения и мест общего пользования: нет

Акт подписали:
Члены комиссии: Бушуев Н.А.
Свинин В.В.

от **АРЕНДОДАТЕЛЯ:**
Начальник земельно-договорного отдела
Сергеева Татьяна Анатольевна М.П.

АРЕНДАТОР:
ООО "Документ" в лице
директора Маленьких Яны Анатольевны М.П.

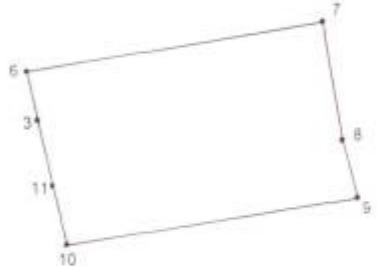

Вместе с копией настоящего акта
"_____" _____ 2004 г.

М.П.

4. Приложения

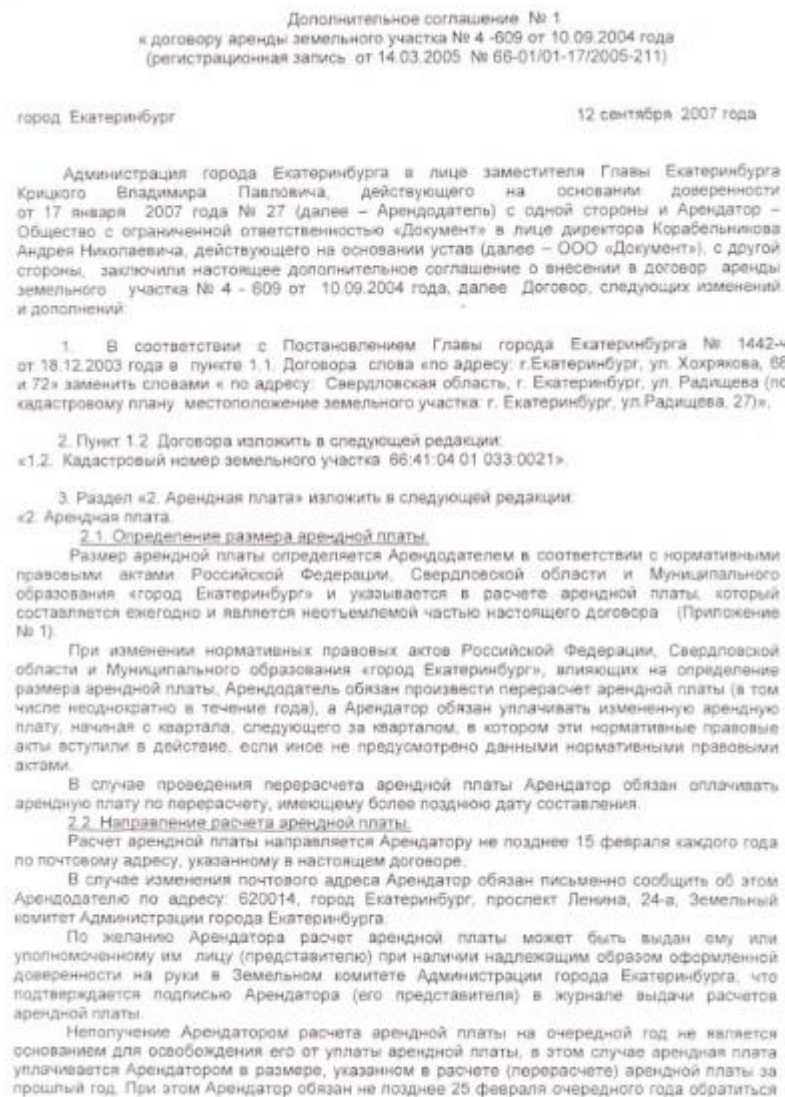
Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) П.2

1	Кадастровый номер 66:41:04 01 033:0021	2	Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
			
4	Масштаб 1:1000		
Начальник отдела кадастровых работ г. Екатеринбурга Должность			
 М.П. 01.09.2024 (Попкова И.А.) Фамилия И.О.			

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004 года
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27

в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный пересчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 15 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы).

4. В соответствии с Приказом № 95 от 09.07.2007 года « О переносе сроков окончания строительства объектов» в подпункте 4.2.1 слова «- завершить строительство в срок до 01.06.2006 г.» заменить словами «- строительство объекта - завершить 1 августа 2009 года».

5. Раздел «6 Ответственность сторон» изложить в следующей редакции:

6.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.4 настоящего договора.

6.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренного пунктом 6.4. настоящего договора.

6.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 1.1 настоящего договора, Арендодатель

2

Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004 года
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27

обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 6.2 настоящего договора.

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

6.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

6.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации».

6. В пункте 8.1 Договора слова «кроме условий по пункту 2.3. настоящего Договора» исключить.

7. Условия настоящего дополнительного соглашения применяются к отношениям возникшим до его заключения.

8. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанности по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один экземпляр для Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, два экземпляра для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения: 1) расчет (перерасчет) арендной платы на 2005 год, 2006 год, 2007 год (Приложение №1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы Екатеринбурга Кривоного Владимира Павловича



М.П.
(подпись)

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

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

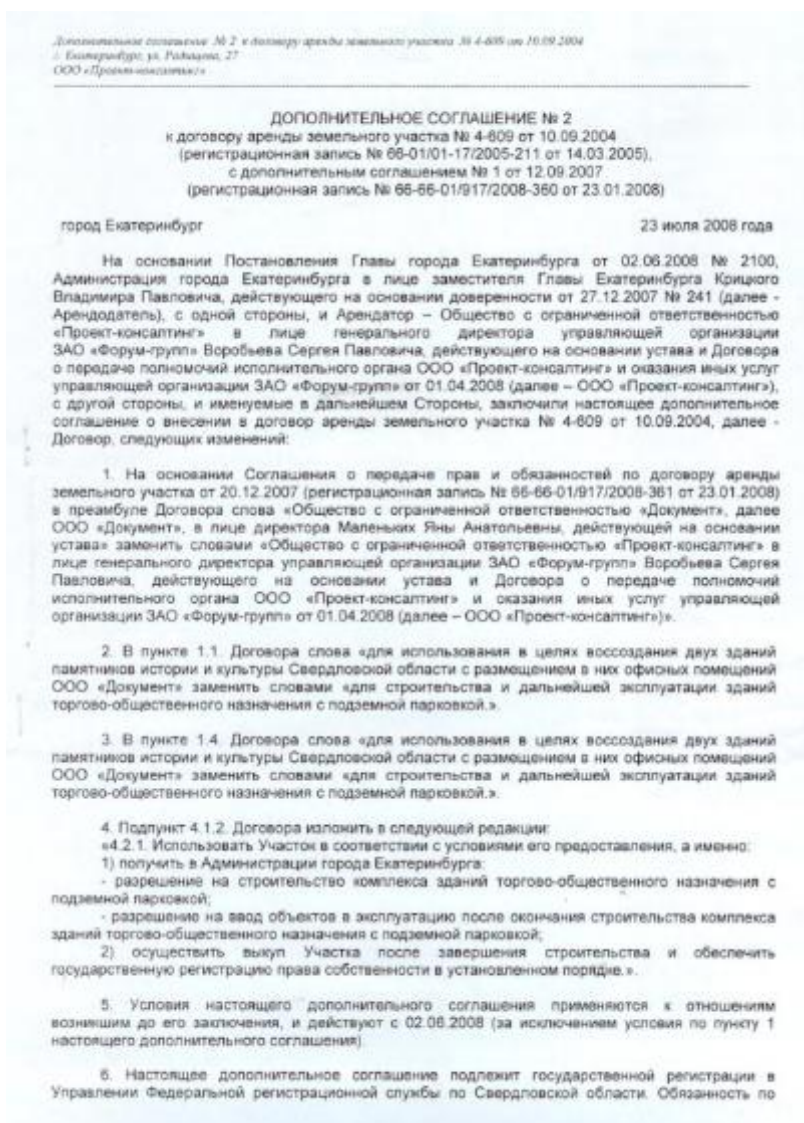


М.П.
(подпись)

ИНН 6670031252 КПП 667001001 ОГРН 1036603518126
Коробельников Андрей Николаевич
Юридический адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29 каб.
Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 27, офис 301
телефон: 215-88-64

3

Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-809 от 10.09.2004
ООО «Проект-консалтинг»
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27

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

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

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

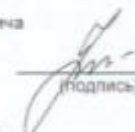
Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:
1) расчет арендной платы на 2008 год (Приложение № 1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга

в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича


(подпись) М.П.

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

АРЕНДАТОР:

ООО «Проект-консалтинг»

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


(подпись) М.П.

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

Копии документов Заказчика

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 4-1112

город Екатеринбург

27 июня 2008 года

На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 02.06.2008 № 2100 Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Кривоного Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 27 декабря 2007 года № 241 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008, с другой стороны (далее – ООО «Проект-консалтинг»), и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на три года за плату земельный участок (далее – Участок).

2. Условия договора

2.1. Объект договора.

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: в городе Екатеринбурге по нечетной стороне улицы Радищева, на участке от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (по кадастровому паспорту: земельный участок находится примерно в 9 метрах по направлению на юг от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29), в пределах границ, указанных в Плате земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 273 кв. м.

2.1.3. Категория земель – земли населенных пунктов

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:04 01 033:35.

2.1.5. Участок предоставляется для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Арендная плата.

2.2.1. Определение размера арендной платы.

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

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

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

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

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

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

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 15 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, представляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.

2.3. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителем), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

Копии документов Заказчика

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

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

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

- на земельном участке площадью 1633 кв. м, имеющем кадастровый номер 66:41:0401033:0021, находящемся в арендном пользовании (соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004, регистрационная запись № 66-66-01/927/2008-361 от 23.01.2008);

- на земельном участке площадью 508 кв. м, имеющем кадастровый номер 66:41:0401033:0003, находящемся в арендном пользовании (соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 регистрационная запись № 66-66-01/917/2008-266 от 25.04.2008).

2) получить в Администрации города Екатеринбурга:

- разрешение на строительство комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой;

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

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

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

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

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

2.5. Оборот Участка

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

2.6. Возврат Участка

2.6.1. При расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента расторжения настоящего договора.

2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы

за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 3.2. настоящего договора.

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

3.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

3.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4. Изменение настоящего договора

Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более кварталов подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более кварталов подряд;

2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугодя);

3) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугодя);

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обоснованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

При не устранении Арендатором нарушений, Арендодатель обращается в суд о расторжении настоящего договора.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по арендной плате, пени и штрафов по настоящему договору.

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, не отделимых без вреда для Участка.

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 02 июня 2008 года по 01 июня 2011 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений (письменного предупреждения о

4. Приложения

Копии документов Заказчика

расторжении Договора) со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 02 июня 2008 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

7. Особые условия Договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.2. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

7.3. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставлять документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) расчет арендной платы на 2008 год (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи Участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного участка (Приложение № 3).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24 «А»

Заместитель Главы Екатеринбурга



Крицкий В.П.
(подпись)

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

ИНН 6671245923 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 а
Телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»



Воробьев С.П.
(подпись)

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
№ 4-1112 от 27 июня 2008 года

А К Т приема - передачи Участка

27 июня 2008 года

город Екатеринбург

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий Акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок общей площадью 273 кв.м., имеющий местоположение: город Екатеринбург по нечетной стороне улицы Радищева, на участке от улицы Хохрякова до улицы Саюя и Ванцетти (по кадастровому паспорту: земельный участок находится примерно в 9 метрах по направлению на юг от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29), в границах, указанных в приложении № 3 к Договору.

Фактически Участок передан Арендодателем и принят Арендатором 02 июня 2008 года.

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



М.П.
(подпись)

Арендатор:

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



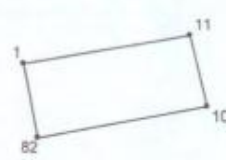
М.П.
(подпись)

4. Приложения


Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

01 адрес 2007 № 4-2/01-1673

1	Кадастровый номер * <u>66:41:0401033:35</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов <u>2</u>
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб <u>1:805</u>	Условные обозначения			

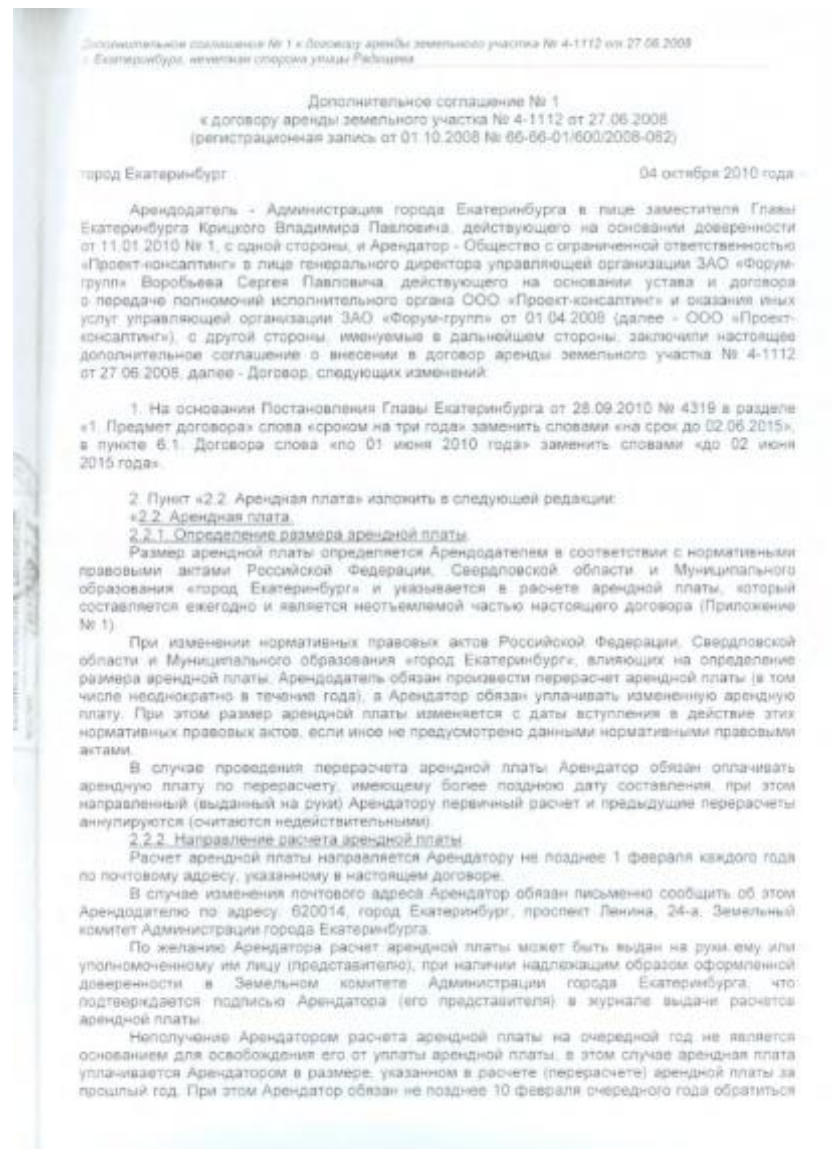
Начальник Территориального отдела №15
(наименование должности)



01.04.2023 Э.В.Родин
(подпись, фамилия)

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008 г. Екатеринбург, ипотечная сторона улицы Радищева

в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.3. Перерасчет арендной платы:

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (ждает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.4. Уплата арендной платы:

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.»

3. Пункт 2.5. Договора изложить в следующей редакции:

«2.5. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий.

Арендатор вправе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя.»

4. Подпункт 1) пункта 5.2. Договора изложить в следующей редакции:

«1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд.»

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

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008 г. Екатеринбург, ипотечная сторона улицы Радищева

6. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

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

Заместитель Главы Екатеринбурга



Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»



4. Приложения

Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008
(регистрационная запись от 01.10.2008 № 66-66-01/600/2008-082)
с дополнительным соглашением № 1 от 04.10.2010
(регистрационная запись от 13.12.2010 № 66-66-01/811/2010-172)

город Екатеринбург

15 декабря 2011 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2011 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 07.07.2011 № 2868, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008, далее - Договор, следующих изменений:

1. В подпункте 2.1.5, в пункте 2.4. Договора слова «с подземной парковкой» исключить.
2. Настоящее дополнительное соглашение действует с 07.07.2011.

3. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

Настоящее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

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

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга

М.П.  В.П.Крицкий

(подпись)

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 10669671060128

Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127

Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»

М.П.  С.П.Воробьев

(подпись)

4. Приложения

Копии документов Заказчика

г. Екатеринбург, Россия

«10» февраля 2023г.

Договор по страхованию имущества №43912/919/500016/23

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)
Россия, Москва, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 30101810200000000823
БИК: 044525823

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО АЛЬФА-БАНК
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц» с приложениями от 01 февраля 2023 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «18» февраля 2023г. по 24:00 часов «17» февраля 2024г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

5.1. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей - в соответствии с п. 3.2.1. Правил;

5.2. Падения на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - в соответствии с п. 3.2.2. Правил;

5.3. Опасных природных явлений - в соответствии с п. 3.2.3. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от опасных природных явлений»;

5.4. Взрыва паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - в соответствии с п. 3.2.4. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию убытков от взрыва»;

5.5. Аварий гидравлических систем - в соответствии с п. 3.2.5. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем»;

5.6. Противоправных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от кражи с незаконным проникновением».

Страховщик _____

Передан через Диадок 17.02.2023 14:24 GMT+03:00
С7733X019589491-5643-4418-ba72-6a7762403bd9f
Страница 1 из 12



Договор №43912/919/500016/23. Страница 1 из 7

5.7. Террористического акта согласно ст. 205 УК РФ или диверсии согласно ст. 281 УК РФ.

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в Правилах и в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование Застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам п. 5.1. – п. 5.7. рублей
1	г Екатеринбург, ул Радищева, д 25, Этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231, Ресторан «CASTOR'KA» Общая площадь 293,1 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	Конструктив, внутренняя и внешняя отделка, инженерное оборудование	53 000 000,00	29 150,00
Итого			53 000 000,00	29 150,00

Итого общая страховая сумма по Договору: 53 000 000,00 (Пятьдесят три миллиона и 00/100) рублей.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 29 150,00 (Двадцать девять тысяч сто пятьдесят и 00/100) рублей.

7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате убытка) в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю.

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» февраля 2023г.

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

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение 5 рабочих

Страховщик _____

Передан через Диадок 17.02.2023 14:24 GMT+03:00
С7733X019589491-5643-4418-ba72-6a7762403bd9f
Страница 2 из 12



Договор №43912/919/500016/23. Страница 2 из 7

Копии документов Заказчика

дней со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

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

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

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил.

Оговорка о соблюдении норм и правил. Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество.

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку.

В случае, если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимого имущества, не установлена отдельная страховая сумма, она считается равной 25% от общей страховой суммы по данному объекту недвижимого имущества, из них 5 % на остекление, зеркала, витрины.

10.3. Оговорка об НДС.

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

10.4. Оговорка положение о заразных заболеваниях

10.4.1. Несмотря на какие-либо положения настоящего Договора об обратном, настоящим Договором не покрываются и не относятся к страховым случаям какие-либо убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы, прямо или косвенно вызванные, или вытекающие из Заразного заболевания, а также опасений или угрозы (как фактической, так и мнимой) Заразного заболевания, либо возникающие одновременно или в любой последовательности с ним.

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

10.4.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

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

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

10.4.3.1 к такому веществу или возбудителю относятся, помимо всех прочих, вирус, бактерия, паразит, иной организм или какая-либо разновидность вышеупомянутых, независимо от того, считаются ли они живыми, и

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

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

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

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

10.5.1.1. Киберубытки;

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

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

10.5.3. Определения:

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

10.5.3.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние, или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.3.3. Киберинцидент означает:

- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;

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

10.5.4. Компьютерная Система означает:

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

Страховщик _____

Передан через Диадок 17.02.2025 16:24 GMT+03:00
С/П/103700589497/5643-6443-6443-6443/403691
Страница 3 из 12



Договор №43912/919/500016/23. Страница 3 из 7

Страховщик _____

Передан через Диадок 17.02.2025 16:24 GMT+03:00
С/П/103700589497/5643-6443-6443-6443/403691
Страница 4 из 12



Договор №43912/919/500016/23. Страница 4 из 7

Копии документов Заказчика

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

11.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «31» января 2023г. (Приложение № 3).

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

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

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

Страховщику: SahatskayaID@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru;

11.6. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.7. Агент: ИП Россохина Наталья Александровна (АД №8477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@ist.ru.

11.8. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «31» января 2023г.;

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Заместитель директора – руководитель блока АО
«АльфаСтрахование» (Уральский региональный
центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных
продаж)

должность
Бобылев Денис Валерьевич

Ф.И.О.
Доверенность №4769/22Н от «01» мая 2022г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

М.П.
Президент Фонда

должность
Зверев Юрий Александрович

Ф.И.О.
Устав

Договор – первичный, V - пролонгация Договора №843912/919/500025/22
Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 344-00-44 748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик _____

Передан через Диадок 17.02.2023 16:24 GMT+03:00
С/П/2023/0258649/1/5631-443-b632-ba7224703d9f
Страница 5 из 12



Договор №843912/919/500016/23. Страница 5 из 7

Приложение № 1
к Договору страхования имущества №843912/919/500016/23

Памятка Страхователю об урегулировании убытков

I. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ



1. Сразу сообщите о происшествии

При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, незамедлительно сообщите об этом Страховщику одним из следующих способов:

- по телефону +7 (495) 788-09-99
- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через сайт Страховщика в сети Internet: https://www.alfastrah.ru/accident/report_ufloss/



2. Примите меры по уменьшению убытка

Примите все возможные меры по предотвращению или уменьшению убытка и по спасению застрахованного имущества, выполните инструкции Страховщика, если они даны.



3. Заявите о случившемся в компетентные органы

Заявите о случившемся в органы соответствующей компетенции: при предполагаемом факте противоправных действий – в органы внутренних дел тел. 102, при пожаре – в МЧС тел. 101, при аварии гидравлических систем – в эксплуатирующую организацию (ЖЭК, РЭУ, ДЭЗ и т.п.), при аварии на производстве – в Ростехнадзор и т.п.



4. Направьте письменное уведомление Страховщику

При первом обращении по телефону в течение трех суток направьте письменное уведомление Страховщику о таком событии одним из способов, указанных в п. 1, или по адресу:

- 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3, офис 913



5. Получите сообщение о регистрации убытка и контактные данные куратора

Получите от Страховщика уведомление о регистрации убытка, присвоенном ему номере и назначенном кураторе убытка со стороны Страховщика, а также его контактных данных:

Сообщение будет также содержать инструкцию по получению доступа в Личный кабинет.



6. Оформите доступ в личный кабинет (по желанию)

Зарегистрируйтесь в личном кабинете на сайте www.alfastrah.ru, используя свою корпоративную электронную почту. После регистрации направьте письмо на почтовый ящик SOS@alfastrah.ru или непосредственно куратору убытка для предоставления кода доступа к данному убытку. В письме укажите ФИО, должность и адрес электронной почты представителя Страхователя, на имя которого был зарегистрирован Личный кабинет. (Если Вы ранее регистрировались в Личном кабинете, повторная регистрация не требуется).

В Личном кабинете Вы можете:

- видеть всю основную информацию по страховому событию;
- отслеживать текущий статус урегулирования;
- видеть перечень документов, которые осталось предоставить для производства выплаты;
- передавать копии документов по убытку в электронном виде.

Передан через Диадок 17.02.2023 16:24 GMT+03:00
С/П/2023/0258649/1/5631-443-b632-ba7224703d9f
Страница 6 из 12



Копии документов Заказчика

- вести переписку с Куратором убытка.



7. Согласуйте время и место осмотра

7.1. Согласуйте со Страховщиком время и место осмотра: при необходимости проведения осмотра (обследования) поврежденного застрахованного имущества Страховщик сообщит об этом по электронной почте, указанной в Договоре страхования, и предложит варианты времени и места проведения осмотра (такое сообщение будет считаться надлежащим уведомлением Страхователя о необходимости проведения осмотра). Данные о времени и месте осмотра будут продублированы в Личном кабинете.

7.2. До проведения осмотра сохраняйте поврежденное имущество в том виде, в котором оно оказалось после страхового случая.



8. Получите от Страховщика письменный запрос документов

В течение 3 рабочих дней после письменного уведомления Страховщика получите от него запрос сведений и документов, необходимых для квалификации события и определения размера страховой выплаты. Список запрошенных документов будет продублирован в Личном кабинете.



9. Соберите и передайте Страховщику требуемые документы

9.1. Передайте Страховщику указанные в запросе сведения/документы в бумажном или электронном виде одним из следующих способов:

- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через Личный кабинет на сайте Страховщика в сети Internet (<https://www.alfastrah.ru/login/>)
- по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3, офис 913

9.2. Если документы были предоставлены в электронном виде или бумажных копиях, передайте их оригиналы куратору убытка до осуществления страховой выплаты по адресу:

- по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3, офис 913

9.3. Если в Договоре/Правилах страхования или письменном запросе Страховщика нет прямого указания на необходимость предоставления оригиналов тех или иных документов, то предоставления таких оригиналов не требуется (достаточно электронных или бумажных копий).

9.4. Обратите внимание, что предоставление документов в бумажных и электронных копиях не влияет на сроки страховой выплаты, указанные в п. 9 Договора, если оригиналы были предоставлены не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты выплаты (Страховщик проводит урегулирование убытка по копиям документов). При более позднем предоставлении оригиналов документов срок выплаты составляет 5 рабочих дней с момента их предоставления.

9.5. При личном обращении Страхователя Страховщик принимает документы на страховую выплату по описи, реестру или акту приема-передачи с указанием даты приема документов.



10. Ожидайте рассмотрения документов Страховщиком

10.1. После получения документов Страховщик анализирует их, определяет, является ли заявленное событие страховым случаем по Договору, рассчитывает размер страховой выплаты, проводит все внутренние согласования и оформляет страховой акт. Это занимает до 15 рабочих дней, а при Упрощенном порядке урегулирования – до 5 рабочих дней.

10.2. Для этой работы Страховщик может привлечь эксперта или лосс-аджастера - лицо или компанию, специализирующуюся на страховой экспертизе.



13. Получите страховую выплату

11.1. В течение 15 рабочих дней после предоставления документов

2025-07-30 11:00:00

Страница 7 из 12



(в течение 5 рабочих дней при Упрощенном порядке урегулирования) возмещение будет перечислено на указанный в Заявлении на выплату расчетный счет Страхователя или Выгодоприобретателя.

11.2. Предварительно Страховщик направит информацию о размере выплаты и предполагаемой дате ее осуществления, и приложит сам расчет.

II. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ



1. Перечень документов при стандартном порядке урегулирования

Ниже приведен типовой перечень документов для страховой выплаты. Конкретный перечень необходимых документов будет указан в письменном запросе Страховщика (п. 8).

- заявление на выплату с указанием даты и описанием страхового события, причин его наступления, размера ущерба и размера страхового возмещения, требуемого к выплате, банковских реквизитов (форма заявления приведена в Приложении 1.1. и на сайте Страховщика по адресу www.alfastrah.ru);
- перечень поврежденного или утраченного имущества, дефектные ведомости;
- документы бухгалтерского учета или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества до наступления страхового случая, его стоимость и имущественный интерес Страхователя. Для ТМЦ – инвентаризационная опись, акт о порче, акт о описании;
- документы, подтверждающие размер ущерба - договоры подряда и сметы на производство ремонтных работ, акты сдачи-приемки, счета, счета – фактуры, заключение сервисного центра о ремонтнопригодности поврежденного оборудования и др.;
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая:
 - при пожаре или взрыве - органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю туда переданы;
 - при опасных природных явлениях - гидрометеорологической службы;
 - при противоправных действиях третьих лиц - органов внутренних дел, и/или федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
 - при авариях гидравлических систем - коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и др.);
 - при наступлении других событий - документы компетентных органов по принадлежности (если применимо);
- при наличии ответственного за причинение ущерба - документы, обеспечивающие право требования Страховщика после страховой выплаты (суброгацию).

Страхователь вправе представить иные документы в подтверждение факта наступления страхового случая и размера ущерба.



2. Перечень документов при Упрощенном порядке урегулирования, за исключением ТМЦ

При Упрощенном порядке урегулирования (п. 9.2. Договора страхования) Страхователь предоставляет сокращенный перечень документов:

- заявление на выплату с указанием даты и описанием страхового события, причин его наступления, расчетом размера ущерба и указанием размера страхового возмещения, требуемого к выплате, банковских реквизитов (форма заявления приведена в Приложении 1.1 и на сайте Страховщика по адресу www.alfastrah.ru);

Передан через Дашдок 17.02.2025 14:24 GMT+03:00
2025-07-30 11:00:00

Страница 8 из 12



Копии документов Заказчика

- документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя в застрахованном имуществе и его стоимость;
- фотографии поврежденного или утраченного имущества (от 2 до 10 фотографий в электронной форме);
- внутренний акт или иной документ, составленный уполномоченными представителями Страхователя по факту произошедшего события;
- копия документа, подтверждающего расчет ущерба – счет от ремонтной организации, чек на покупку, договор поставки или др., в зависимости от ситуации.

III. ВОПРОСЫ И ОБРАЩЕНИЯ

- По любым вопросам Вы можете связываться с Куратором, контактные данные которого Вы получили в уведомлении о регистрации убытка (п. 3)
- Все документы и уведомления в электронной форме просим направлять на электронный адрес Куратора убытка или на адрес SOS@alfastrah.ru, или через Личный кабинет.
- Любые жалобы и предложения по качеству сервиса урегулирования убытков Вы можете направлять Руководителю Департамента урегулирования убытков АльфаСтрахования по адресу SOS@alfastrah.ru или в Службу контроля качества сервиса АО «АльфаСтрахования» через сайт <https://www.alfastrah.ru/web-feedback>

Приложение № 1.1



от Страхователя/Выгодоприобретателя:

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	<input type="checkbox"/> Оплачена полностью	<input type="checkbox"/> Оплачена частично	<input type="checkbox"/> Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	<input type="checkbox"/> Опасное природное явление. Укажите какое:	<input type="checkbox"/> Противоправные действия третьих лиц	<input type="checkbox"/> Иное (укажите)
	<input type="checkbox"/> Пожар	<input type="checkbox"/> Залив	
Краткое описание страхового случая:			
О происшествии заявлено в компетентные органы: <small>(ГИБДД, ОВД, МЧС, органы пожарной инспекции, ДЭЗ, другое)</small>			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	<input type="checkbox"/> Застрахован <small>(укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)</small>	<input type="checkbox"/> Не застрахован	
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
БИК:			
В размере:			
Возмещение ущерба из других источников:	<input type="checkbox"/> Не получено	<input type="checkbox"/> Получено в размере:	

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность: _____
 М.П. _____ Дата: _____



4. Приложения

Копии документов Заказчика



Приложение № 1.1

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ (УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ)

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	<input type="checkbox"/> Оплачена полностью	<input type="checkbox"/> Оплачена частично	<input type="checkbox"/> Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	<input type="checkbox"/> Опасное природное явление. Укажите какое:	<input type="checkbox"/> Противоправные действия третьих лиц	<input type="checkbox"/> Иное (укажите)
	<input type="checkbox"/> Пожар	<input type="checkbox"/> Заваль	
Описание страхового случая и причины его наступления:			
Перечень поврежденного/ утраченного имущества:			
Расчет суммы убытка Заявителем:			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	<input type="checkbox"/> Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)	<input type="checkbox"/> Не застрахован	
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК		
В размере: (не более 300.000 руб.)			
Возмещение ущерба из других источников:	<input type="checkbox"/> Не получено	<input type="checkbox"/> Получено в размере:	

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность: _____

М.П. _____ Дата: _____

Передан через Диадок 17.02.2023 14:24 GMT+03:00
2cb5b487-56a3-441f-bb12-ba7262403bd9
Страница 11 из 12



Идентификатор документа 2cb5b487-56a3-441f-bb12-ba7262403bd9

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителем: АО "АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ" Бобылев Денис Валерьевич, Заместитель директора	2A776A0D42AFC68449722296A4835A20 с 03.11.2022 09:17 по 03.02.2024 09:17 GMT+03:00	17.02.2023 14:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателем: ИТЮ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО) ЗВЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ПРЕЗИДЕНТ	40601D00CD9F236AC66D20F163496209E с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09 GMT+03:00	17.02.2023 14:44 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



Страница 12 из 12

Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес: 101000, г. Москва, ул. Чалышова, д. 11, эт. 5
Тел.: +7 (495) 003-56-75

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109938/77010101
р/с 40701810895000001960
Бюл. ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202305042
от 04.05.2023

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнеру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна,

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 30 апреля 2023 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №ТАС-2022-00241 и приложением D от 19 апреля 2023 года к нему (далее – «Договор»), заключенным между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18.

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- помещение площадью 251,1 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;

- помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- помещение площадью 852,9 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;

- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;

- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45:25:070105:159.

Перечень переданных Фондом Оценщику электронных файлов с информацией описательного, финансового, технического и иного характера относительно Объектов оценки приведен в Приложении к данному письму-предоставлению.

Мы признаем, что получение от Фонда представлений по содержащейся в указанном письме информации является важной процедурой, позволяющей сформировать мнение относительно рыночной стоимости Объектов оценки.

Мы понимаем, что Вы полагаетесь на приведенные ниже заверения и предоставленную Фондом информацию, которые, по имеющимся у нас сведениям, являются правильными и полными, что мы подтверждаем настоящим письмом.

Некоторые из нижеприведенных положений настоящего письма приводятся лишь в той мере, в которой они относятся к фактам, имеющим существенное значение для оценки справедливой стоимости Объектов оценки. Факты считаются существенными, если они, независимо от размеров суммы, связаны с непредставлением, либо неверным представлением учетных данных, что, по отдельности или в совокупности, создает вероятность воздействия на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой информации.

Соответственно, мы излагаем следующие представления, которые являются истинными, по нашему мнению, и соответствуют имеющимся у нас сведениям:

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительным соглашением от 23.12.2020 к договору аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды нежилого помещения не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные расходы составят:

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вентиляция, отопление	172 010	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	счетчики и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	
Вывоз снега	360 500	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
Всего	12 961 039	

- Мы подтверждаем, что расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.

- Мы предполагаем, что на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 нами будет оформлена обремененная собственность.

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на январь 2021 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

2. Нежилые помещения общей площадью 335,8 кв. м, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является АО «Энергосбытовая компания «Восток». Условия аренды определены договором аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 12.09.2017, 13.12.2018, 19.01.2021 и 31.03.2021.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Услуги охраны	1 072 800,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	90 000,0
Кнопка быстрого реагирования	13 500,0
Вода	58 988,2
Тепло	144 315,8
Услуги по обращению с ТКО	15 035,1
Пользование контейнерами	60 000,0

3

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Уборка	544 837,6
Интернет	26 400,0

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является ООО «ЮРИЦ». Условия аренды определены договором аренды недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 854 068,9	нет
Клининг	981 282,0	нет
Вывоз мусора	86 200,0	20%
Вывоз снега	452 400,0	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	93 840,0	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 452 314,6	20%
Отопление	659 879,4	20%
Водоснабжение	19 965,0	20%
Водоотведение	165 000,0	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579,5	20%

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом здании является ООО «Любимый город». Условия аренды определены договором аренды №20191015 от 15.10.2019, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 и дополнительным соглашением №1 от 24.12.2020 к договору аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.2019.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды здания не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на январь 2021 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 448 253,00	1 737 903,60

4

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Охрана и безопасность	2 607 609,00	2 607 609,00
Клининг	10 881 017,12	11 457 627,80
Вывоз мусора	147 454,12	176 944,94
Обслуживание инженерных систем	887 417,83	1 064 901,40
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	4 351 300,00	5 221 560,00
Отопление	1 063 400,00	1 276 080,00
Водоснабжение, Водоотведение	433 300,00	519 960,00

Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2022 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Заработная плата	7 250 850,41
Страховые взносы	1 740 204,10
Материалы	1 432 778,28
Сбор, вывоз снега, мойка окон	232 314,33
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дезатизация	37 140,00
Замена ковровых покрытий	90 600,00
Утилизация ламп	35 000,00
Охрана и безопасность	
Заработная плата	2 057 346,61
Страховые взносы	493 763,19
Материалы	32 500,00
Сопровождение тревожной кнопки	24 000,00

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на обслуживание инженерных систем на 2023 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 312 783 руб. без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

(i) Информация, подготовленная и предоставленная Вам Фондом, основана на имеющихся сведениях и является полной и точной;

(ii) Нам неизвестно о какой-либо другой информации, существенной для целей данной оценки, которую следует включить в анализ;

(iii) Мы признаем, что мы отвечаем за достоверное представление бухгалтерской и управленческой информации, использованной для целей данной оценки. Мы признаем, что предоставленная прогнозная информация, использованная в оценке, отражает точку зрения руководства Фонда и используется руководством Фонда для целей бизнес-планирования операционной деятельности.

Президент



Ю. А. Зверев

5

Приложение к письму-предоставлению

Перечень материалов, предоставленных Фондом Оценщику для оказания услуг по оценке:

Наименование файла	Размер файла, байт
1. Остаточная стоимость 31032023.xlsx	17 510
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	
1.а Екатеринбург КоммунальныеРадищева .xlsx	11 825
1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 1 квартал 2023 г..xls	20 480
1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 2022 г..xls	30 720
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
2. Екатеринбург Радищева расчет арендной платы зем.участка ВХ202302142.pdf	1 208 876
20201223 ДС Договор аренды (НПФП-Феста).pdf	132 545
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 1313.pdf	706 849
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 16.pdf	728 715
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 18.pdf	354 430
4. Екатеринбург договор страхования Альфастрахование №43912 919 5000016 23 от 10.02.23.pdf	607 453
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
Альфастрахование №43912 919 5000016 23 от 10.02.23.pdf	607 453
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Смета Галерея Радищева 25 2023.pdf	162 432
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток).pdf	259 498
20210331 Акт возврата - исключение 2 этажа.pdf	134 964
20210331 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток) исключение 2 этажа.pdf	273 934
Бух отчетность 2021 Восток.pdf	19 514
1Остаточная.xlsx	15 135
2Приложение 23-32 236 НПФ Профессиональный АО расчет к письму к исх. письмо в Нег.odt	61 624
31.Альфастрахование № 439129190000083 от «15» августа 2022г. Тюмень .pdf	7 938 676
2. Тюмень Исх. письмо по аренде зем.участка .pdf	584 949
2. Тюмень расчет арендной платы .docx	20 949
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5651.pdf	415 403
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5674.pdf	475 978
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5677.pdf	396 932
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5679.pdf	393 197
Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf	22 706 297
Затраты Чернышевского за 2022 и 1 кв. 2023 (с ПРОГНОЗОМ по КУ).xlsx	27 645

6

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Наименование файла	Размер файла, байт
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227 ДС аренда Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228 ДС Договор аренды (НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
17.Альфастрахование Договор №43919_919_22 Сургут Энергостроителей.pdf	2 745 123
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1200.pdf	429 271
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1201.pdf	431 818
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1202.pdf	424 269
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 38.pdf	390 934
Бухгалтерская Отчетность ЮРИЦ 2022 г.pdf	522 865
Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf	22 706 297
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 ПРОГНОЗ.xlsx	14 482
г. Курган. Ул. Тимофея Невежина, д.3 стр 2	
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf	7 782 443
S45C-922110813270.pdf	206 216
20230413 Выписка ЕГРН Курган 159.pdf	427 699
20230413 Выписка ЕГРН Курган 413.pdf	433 353
БО Любимый город 2022.pdf	5 744 969
БО СУСХ 2022.pdf	2 374 680
Расходы за 2022г Ожид.2023 Курган Невежина 3.xlsx	26 456

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2022 ООО «Б1 – Консалт».
Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**