



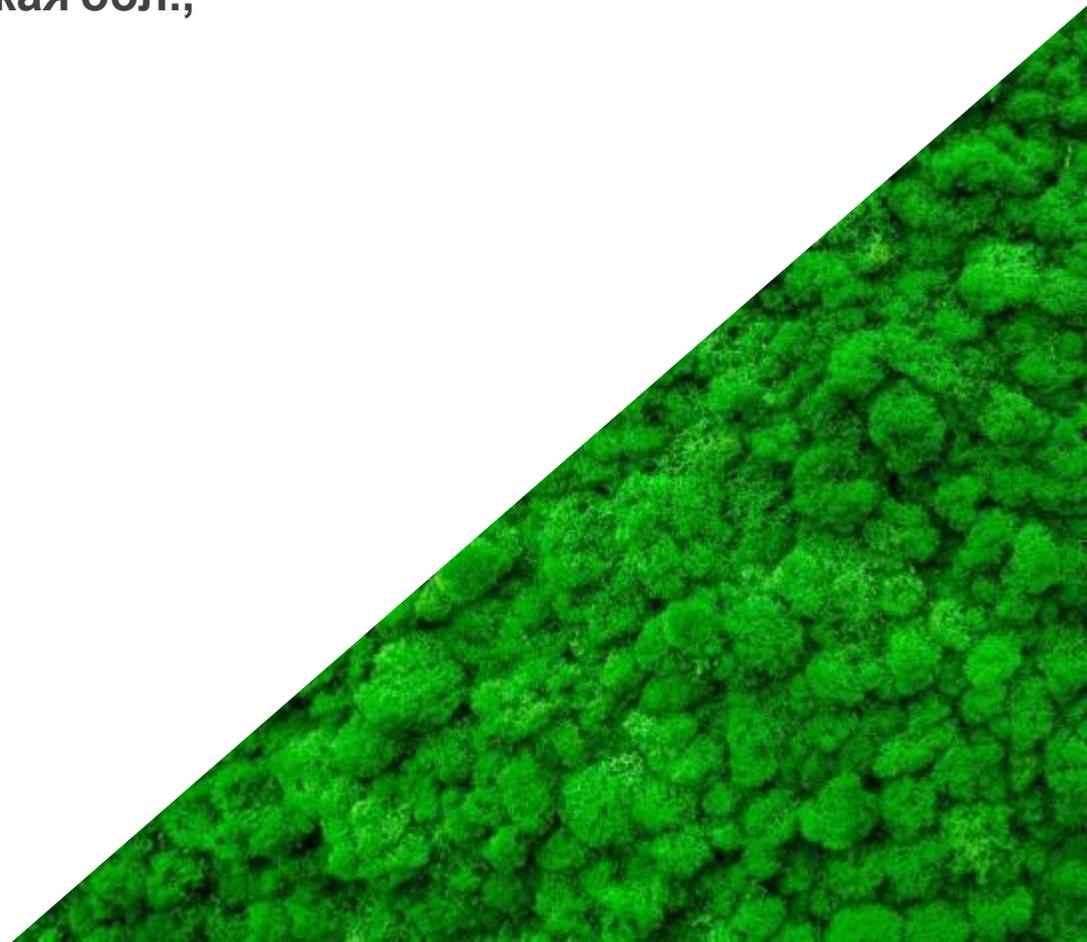
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

**Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и  
ассоциированных с ним земельных участков,  
расположенных по адресу: Свердловская обл.,  
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.**

**№ TAS-2022-00241-2024/1-E**

Строго конфиденциально

29 марта 2024 года





#### ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,  
Садовническая наб., д. 75

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

29 марта 2024 года

Звереву Юрию Александровичу

Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

107045, г. Москва., вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4

**Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.**

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложением F от 15 марта 2024 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») 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, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18 (далее – «Объект оценки», «Объект») по состоянию на 1 марта 2024 года (далее – «Дата оценки»).

#### 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.npffprof.ru/info](http://www.npffprof.ru/info) в силу указания Банка России от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на дату подписания Отчета это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на дату подписания Отчета 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. 75

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.Arkhangelskaya@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».

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 1 марта 2024 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении



### ООО «Б1 – Консалт»

#### Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,  
Садовническая наб., д. 75

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 (продолжение)

сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).

### 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 рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 1 марта 2024 года составила:

**46 000 000 (Сорок шесть миллионов) рублей, без НДС, округленно.**

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ 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. 75  
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 договоры 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 рыночной стоимости между оцениваемым помещением и долей в праве собственности на ассоциированные с ним земельные участки:

Объект	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	42 602 000
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.	1 847 000
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).	1 551 000
<b>Итого</b>	<b>46 000 000</b>



## Строго конфиденциально

### ООО «Б1 – Консалт»

#### Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,  
Садовническая наб., д. 75

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 рыночной  
стоимости

Приложения

**1**

Стр. 8

**2**

Стр. 22

**3**

Стр. 28

**4**

Стр. 57

1

**Общая часть**



## 1. Общая часть

# Аббревиатуры и сокращения

### Принятые обозначения

**Заказчик**

**Исполнитель, компания Б1, Б1**

**Дата оценки**

**Справочник ABN-Group**

**Справочник Лейфера**

**СРКД 21/1-2024Н**

### Аббревиатуры

**абз.**

**АО**

**ВВП**

**ВРИ**

**г.**

**г/г**

**ГК РФ**

**ГПЗУ**

**д.**

**ДС**

**ЕГРН**

**ЖКУ**

**ЗУ**

**ИНН**

**ИПЦ**

**кв. м**

**КН**

**КПП**

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

ООО «Б1 – Консалт»

1 марта 2024 года

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, 2024

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

«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости №21 по состоянию на 01.01.2024 (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года), под ред. Попова А.А.

абзац

Акционерное общество

внутренний валовой продукт

вид разрешенного использования

город/год (в зависимости от контекста)

год к году

гражданский кодекс Российской Федерации

градостроительный план земельного участка

дом

дополнительное соглашение

единый государственный реестр недвижимости

жилищно-коммунальные услуги

земельный участок

идентификационный номер налогоплательщика

индекс потребительских цен

квадратный метр

кадастровый номер

код причины постановления на учет

## 1. Общая часть

# Аббревиатуры и сокращения

### Аббревиатуры (продолжение)

<b>млн. руб.</b>	миллион рублей	<b>ред.</b>	редакция
<b>млрд. долл.</b>	миллиард долларов	<b>РОО</b>	Русское общество оценщиков
<b>млрд. руб.</b>	миллиард рублей	<b>руб.</b>	рублей
<b>МОП</b>	места общего пользования	<b>РФ</b>	Российская Федерация
<b>МСФО</b>	международные стандарты финансовой отчетности	<b>сот.</b>	сотка
<b>наб.</b>	набережная	<b>СПАО</b>	страховое публичное акционерное общество
<b>НДС</b>	налог на добавленную стоимость	<b>СПОД</b>	стандарты и правила оценочной деятельности
<b>НЭИ</b>	наиболее эффективное использование	<b>стр.</b>	страница
<b>обл.</b>	область	<b>т. д.</b>	так далее
<b>ОГРН</b>	основной государственный регистрационный номер	<b>табл.</b>	таблица
<b>ОКС</b>	объекты капитального строительства	<b>тел.</b>	телефон
<b>ООО</b>	Общество с ограниченной ответственностью	<b>УК</b>	управляющая компания
<b>ОСБУ</b>	отраслевые стандарты бухгалтерского учета	<b>ул.</b>	улица
<b>ОСН</b>	общая система налогообложения	<b>УСН</b>	упрощенная система налогообложения
<b>п.</b>	пункт	<b>ФЗ</b>	федеральный закон
<b>п.п</b>	процентный пункт	<b>ФСО</b>	федеральные стандарты оценки
<b>пер.</b>	переулок	<b>ЦБ</b>	центральный банк
<b>ПОС</b>	проект организации строительства	<b>ЦБ РФ</b>	Центральный банк Российской Федерации
<b>пр.</b>	прочее	<b>эт.</b>	этаж

## 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 сентябрь 2023 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, Анастасии Шороховой и Андрея Горибола.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



## 1. Общая часть

# Задание на оценку

### Основание для проведения оценки

Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение F к договору от 15 марта 2024 года.

### Объект оценки

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

### Характеристики Объекта оценки

Согласно документам, прилагаемым в разделе «4. Приложения. Копии данных Заказчика».

### Права на Объект оценки

Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки.

### Обладатель оцениваемых прав

НПФ «Профессиональный» (АО).

### Ограничения и обременения оцениваемых прав

Договор аренды от 10.02.2017. Подробное описание условий договора аренды приведено далее в Отчете.

### Дата оценки

1 марта 2024 года.

### Цель оценки

Для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

### Применяемые стандарты оценки

- ▶ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ▶ 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 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Здание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

# Задание на оценку

## Применяемые стандарты оценки (продолжение)

- ▶ стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020, 2022) в части, не противоречащей ФСО;
- ▶ международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н.

### 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.

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».

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 1 марта 2024 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

## Вид стоимости и предпосылки стоимости

## 1. Общая часть

# Задание на оценку

### Вид стоимости и предпосылки стоимости (продолжение)

Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).

### Форма представления итоговой стоимости

Итоговая стоимость представляется в виде единой величины с учетом округления.  
Валюта итоговой стоимости – российский рубль.

### Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте [www.npfprof.ru/info/](http://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 дату подписания Отчета это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на дату подписания Отчета 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.

### Форма составления Отчета об оценке

Отчет об оценке на бумажном носителе.

### Допущения и ограничительные условия

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

# Задание на оценку

## 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.

## 1. Общая часть

# Сведения о Заказчике и Исполнителе

<b>Заказчик</b>	<p>Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество). Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО). Адрес (место нахождения): 107045, г. Москва., вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4. ОГРН: 1147799010325 присвоен 2 июля 2014 года. ИНН: 7701109908 КПП: 770101001</p>
<b>Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)</b>	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт». Адрес (место нахождения): 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75. ОГРН: 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года. ИНН: 7705637264 КПП: 770501001</p>
<b>Страховой полис Исполнителя</b>	<p>Полис № 0327R/950/0000001/23 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2023 года по 31 мая 2024 года на сумму 2 000 000 000 руб.</p>
<b>Оценщик</b>	<p>Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75 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 – более 25 лет. Квалификация – оценщик. Должность – партнер. Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.</p>
<b>Саморегулируемая организация оценщиков, членом которой является Оценщик</b>	<p>Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года (регистрационный №00003) Адрес: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, офис 5.</p>

## 1. Общая часть

# Сведения о Заказчике и Исполнителе

---

### Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика

Полис № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года.

---

### Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнителя), и Оценщика

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

## 1. Общая часть

# Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

Московский инженерно-физический институт, специальность – «Математика», диплом № ВСВ 0139494 от 19 февраля 2004 г., «Экономика», диплом № ВС 0556700 от 2 июля 2004 г.

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 – ассоциированный партнер.

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 – 11 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 – 2 года.

Должность – старший консультант.

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

4. *Гориболь Андрей Витальевич*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский «Московский государственный строительный университет», 2022 г., диплом № 107734 0116447.

Опыт работы в оценке – менее 1 года.

Должность – младший консультант.

Принимаемое участие – 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.
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.

# Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

---

## Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

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.

---

## Иные существенные допущения

1. Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 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. 58-59 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.
-

# 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:

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

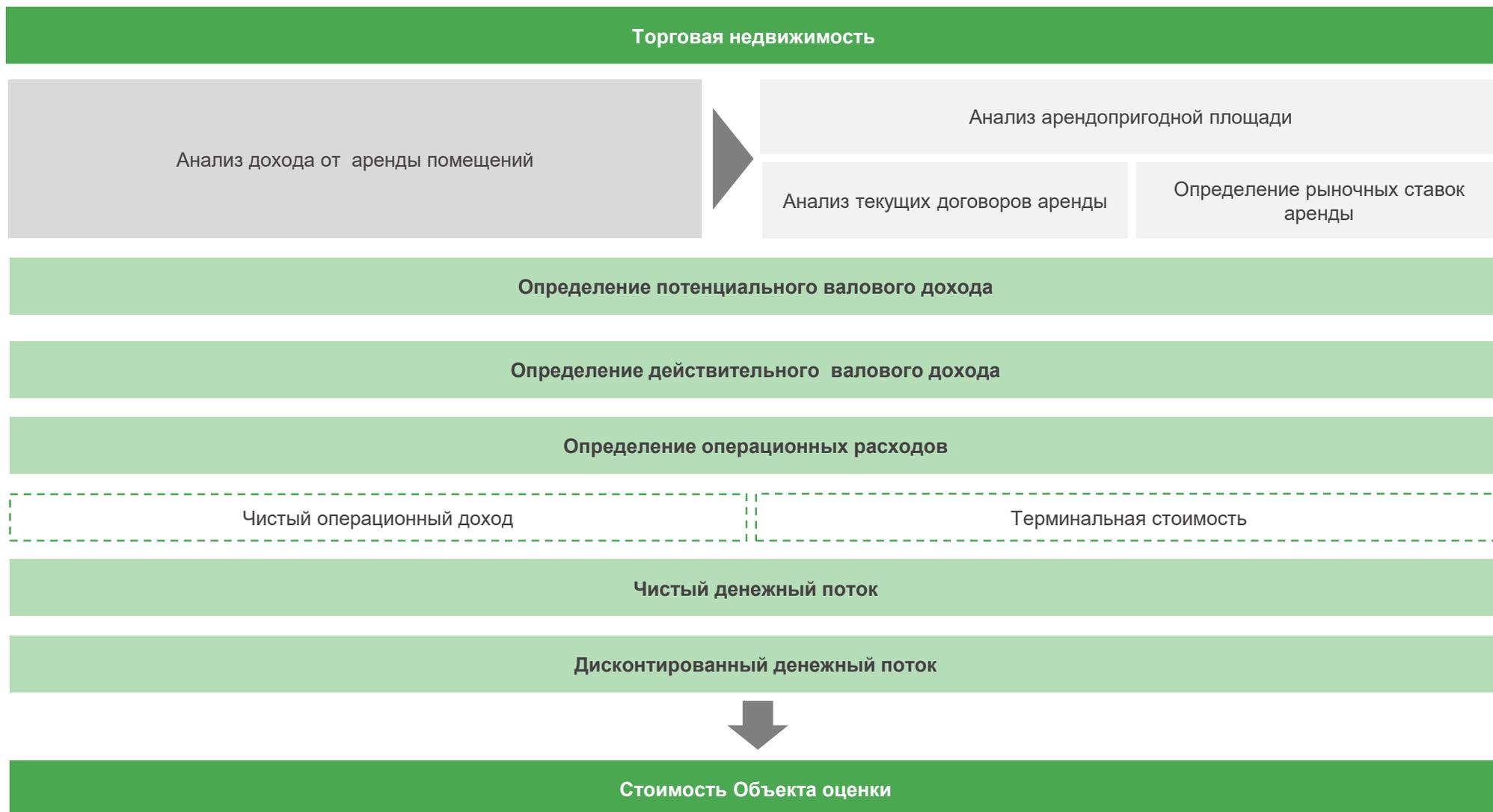
где:

**I** – чистый операционный доход;

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

# Методология оценки

## Метод дисконтирования денежных потоков



# 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 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.

**Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке**

**Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца**

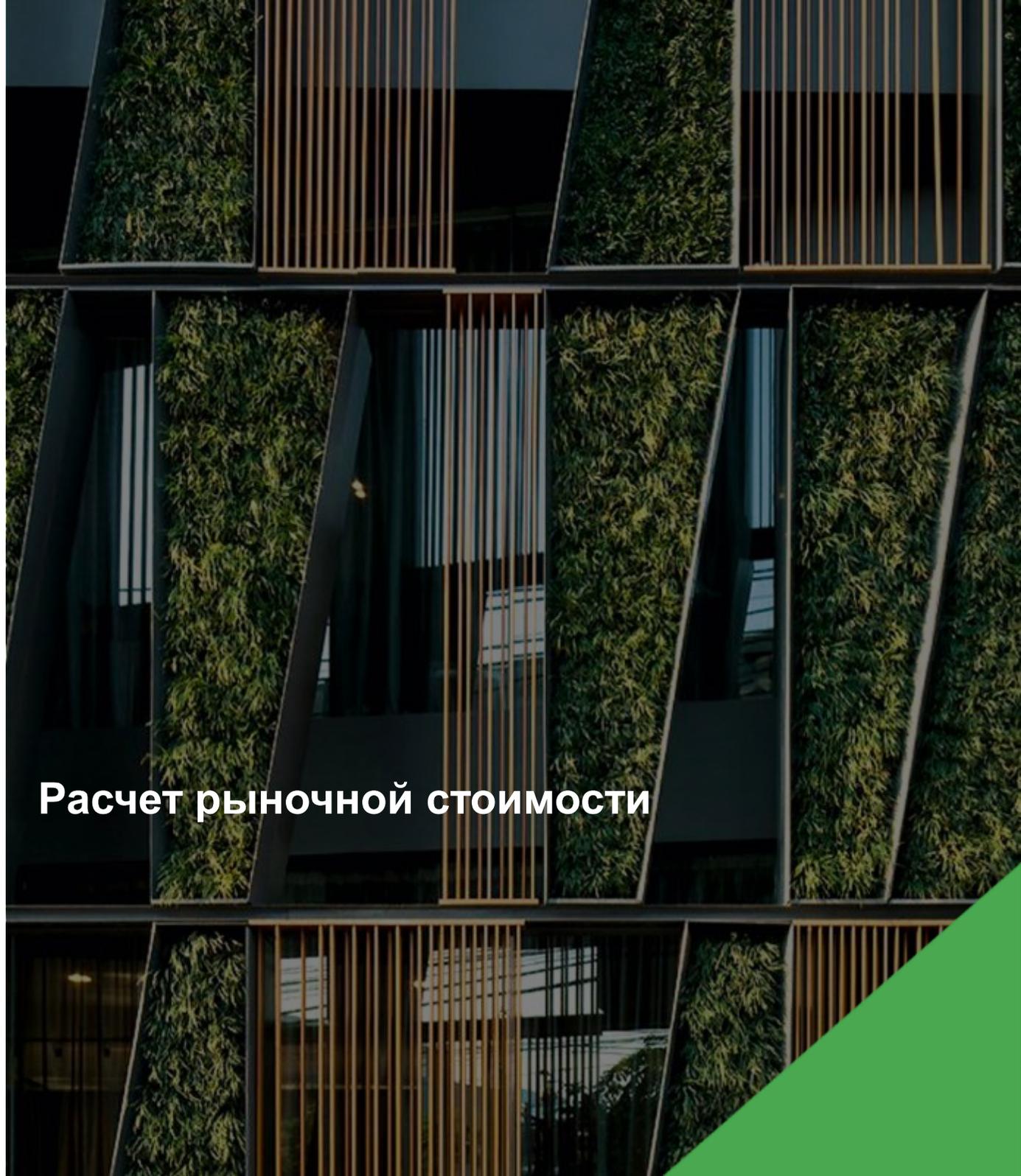
**Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится оценка**

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

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

# 3

**Расчет рыночной стоимости**



### 3. Расчет 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: Свердловская обл., 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-001/2024-71771919 от 13.03.2024
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-001/2024-71773709 от 13.03.2024
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-001/2024-71775973 от 13.03.2024
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:21		Договор аренды земельного участка № 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 аренды земельного участка № 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 аренды земельного участка № 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, дополнительное соглашение №2

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 Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 29.02.2024 составляет:

- ▶ нежилое помещение с кадастровым номером 66:41:0401033:1313 - 41 684 210,37 руб.;
- ▶ земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 – 70 169,65 руб.

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Описание Объекта оценки

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 общедолевою 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, 23.12.2020, 31.01.2023 и от 06.04.2023, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста».

### 3. Расчет 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, Gant, Tag Heuer и пр.

#### Доступность

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

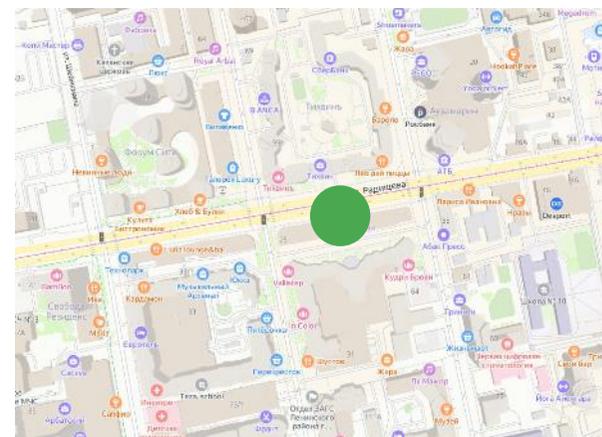
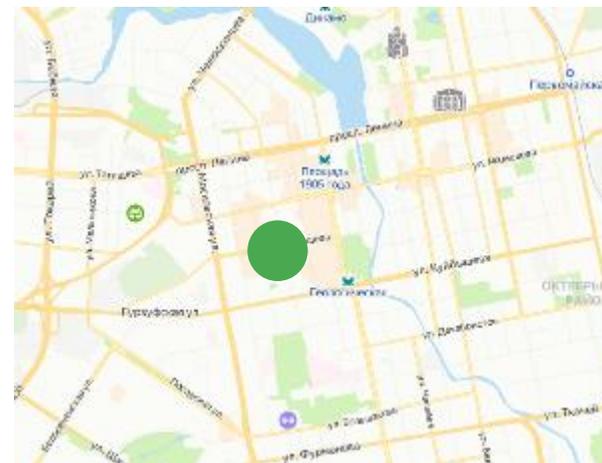
В радиусе 500 метров от Объекта оценки расположены торговый центр «Гринвич», торговый центр «БУМ», парк Зеленая роща, Дендропарк, Ново-Тихвинский монастырь, Екатеринбургский музей изобразительных искусств и Троицкий собор. В непосредственной близости от Объекта оценки находится улица Вайнера – основная 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» (14 минут пешком).

#### Видимость

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

#### Местоположение Объекта оценки



Источник: maps.yandex.ru

● Объект оценки

**В целом местоположение можно характеризовать как отличное.**

### 3. Расчет 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:

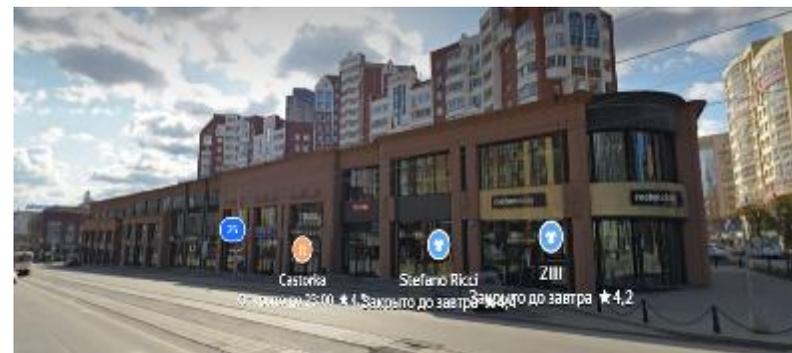
- ▶ центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации;
- ▶ пожарная сигнализация.

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.

#### Фотографии Объекта оценки



Источник: maps.yandex.ru

#### Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

### 3. Расчет 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 сентябрь 2023 года, приведены ниже. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.



Вход в ресторан



Первый этаж



Второй этаж



Туалетные комнаты



Кухня



Подсобные помещения

### 3. Расчет 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 (Nebar, Lounge bar 25 Scensrium и пр.) и магазины (Villeroiy&Boch, Gant, Stefano Ricci, Roche Bobois Paris, Braschi 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 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 не применять сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки в связи с наличием обременения в виде долгосрочного договора аренды (подробные условия договора см. далее в Отчете). На Дату оценки на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга отсутствовали предложения о продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки по данному фактору, а также по другим значимым факторам (местоположение, площадь, класс качества, отделка и проч.). Более того, существенное превышение ставки по договору аренды над рыночной ставкой аренды и экономическая нецелесообразность его расторжения делает необходимым применение корректировки на договор в сравнительном подходе, что в существенной степени дублирует доходный подход, в связи с этим расчет стоимости сравнительным подходом не проводился.

#### 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 рыночной стоимости Объекта, по нашему мнению, целесообразно применять метод дисконтированных денежных потоков.

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Доходный подход

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

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

*Основные предположения финансовой модели*

- ▶ Прогнозный период модели – 1 марта 2024 года – 30 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал, первый прогнозный период – 1 месяц;
- ▶ 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 30 134 руб./кв. м/год, без НДС.

Согласно дополнительному соглашению от 31.01.2023 к договору аренды от 10.02.2017, сумма арендной платы может быть уменьшена соразмерно сумме произведенного текущего и (или) капитального ремонта помещений. Так, по данным акта от 24.10.2023 размер арендной платы был уменьшен на сумму 396 655,00 руб., без НДС.

#### Макроэкономические предположения

Показатель	мар – дек 2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	4,0%*	5,0%	4,5%	4,0%

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1

\*Исходя из фактической инфляции за 01.01.2024 –29.02.2024 в размере 1,3% и прогноза на 2024 г. в размере 5,4%.

#### Данные долгосрочного договора аренды

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	30 134*
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 рыночной стоимости

## Доходный подход

По результатам проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Екатеринбурга (Приложение 2), а также ниже в разделе «Расчет рыночной стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночная ставка аренды для помещения составляет 10 000 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 73 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 в аренду оцениваемого помещения целиком.

Для расчета рыночной ставки аренды торгового помещения на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж (метод корректировок). 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 рыночной стоимости

## Доходный подход

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

Исходя из того, что для большинства участников локального рынка НДС, включенный в ставки аренды, 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 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 сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

### 3. Расчет 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/292757628/	avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_kontseptualnyy_restoran_598.6_m_3119301576	ekb.cian.ru/rent/commercial/274371708/
Телефон		+7 (919) 391-15-16	+7 (958) 711-13-24	+7 (982) 751-17-83
Ставка аренды, руб./кв. м/год		10 800	14 400	12 000
Тип налогообложения		УСН	ОСН	УСН
Наличие НДС		НДС не облагается	С НДС	НДС не облагается
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка		0	0	0
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		10 800	14 400	12 000
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная ставка		9 515	12 686	10 572
Дата предложения/сделки	01.03.2024	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка		9 515	12 686	10 572
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	ул. Малышева, д. 15	ул. Хохрякова, д. 10	ул. Малышева, д. 15
Корректировка		5,0%	0,0%	5,0%
Общая площадь, кв. м	293,1	444,2	598,6	435,0
Корректировка		4,3%	7,6%	4,1%
Доля помещений 1 этажа	9%	100%	3%	74%
Доля помещений 2 этажа	91%	0%	97%	0%
Доля помещений в цоколе	0%	0%	0%	26%
Корректировка		-3,6%	0,3%	2,3%
Наличие витринных окон	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Да	Да	Нет	Да
Корректировка		0,0%	3,0%	0,0%
Совокупная корректировка		5,6%	11,1%	11,9%
Скорректированная ставка		10 046	14 092	11 826
Состояние отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Под чистовую отделку
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		10 046	14 092	11 826
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные расходы, без учета коммунальных расходов</b>	<b>с НДС, округленно</b>	<b>12 000</b>		
	<b>без НДС</b>	<b>10 000</b>		

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

При определении рыночной ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

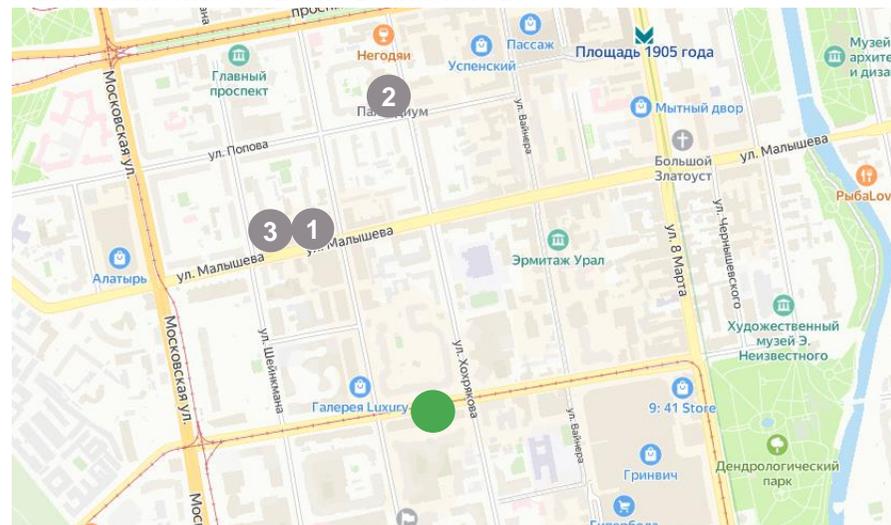
**Корректировка на эксплуатационные и коммунальные платежи.** Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для торговых помещений с учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей. Используемые для расчета аналоги предлагаются в аренду по ставкам, включающим эксплуатационные расходы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

**Корректировка на тип цены (сделка/предложение).** Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение корректировки для всех аналогов было определено на уровне -11,9%, что соответствует середине диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера (стр. 353, табл. 278): 8,4-15,4%.

**Корректировка на дату сделки/предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале-марте 2024 года, оценка проводится на дату 1 марта 2024 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. Аналог 2 по местоположению сопоставим с Объектом оценки, поэтому корректировка к его ставке аренды не применялась. Аналоги 1, 3 расположены на улицах с более низкими пешеходными потоками, чем у Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка в размере 5%.

### Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- Объект оценки
- ② ул. Хохрякова, д. 10
- ① ул. Малышева, д. 15
- ③ ул. Малышева, д. 15

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 рыночной стоимости

## Доходный подход

**Корректировка на площадь.** Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды Объекта оценки и объектов-аналогов, связанные с разным масштабом 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. 238, рис. 77). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисного назначения в городах-миллионниках):

$Y = 1,6656x^{(-0,102)}$ , 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 цоколе, 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:

$$K_э = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2 + Do_3 * k_3}{Da_1 + Da_2 * k_2 + Da_3 * k_3} * 100\%, \text{ где:}$$

$K_э$  – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1-м, 2-м этаже и цоколе

$Do_1, Do_2, Do_3$  – доля помещений Объекта оценки, расположенных на первом и втором этажах;

$Da_1, Da_2, Da_3$  – доля помещений аналога, расположенных на первом, втором этажах и цоколе

$k_2, k_3$  – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений.

Значение коэффициента для 2-го этажа и цоколя определено по данным Справочника Лейфера (стр.260, табл. 160).

#### Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (k)
1 этаж	1,00
2 этаж	0,96
цоколь	0,78

Источник: Справочник Лейфера, стр. 260, табл. 160

**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 все объекты-аналоги характеризуются наличием витринных окон. Корректировка не применялась.

**Корректировка на наличие отдельного входа.** Объект оценки и объекты-аналоги 1, 3 характеризуются наличием отдельного входа, аналог 2 не имеет отдельного входа, тем не менее, доступ в данное помещение осуществляется через центральный вход бизнес-центра и является круглосуточным. Таким образом, корректировка составила 3,0%, что соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера (стр. 268, табл. 176).

**Корректировка на отделку и состояние помещений.** На Дату оценки Объект имеет стандартную отделку, аналог 2 обладает сопоставимой отделкой. Аналог 1 находится в состоянии «требует косметического ремонта», аналог 3 – в состоянии «под чистовую отделку», тем не менее, мы сочли возможным не применять корректировку к ним, так как, по нашему мнению, в сегменте торговых помещений арендаторы имеют брендированную отделку, а также индивидуальные требования к зонированию помещения в зависимости от специфики своей деятельности, поэтому каждый новый арендатор делает отделку в соответствии со своими требованиями.

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

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

Динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на страницах выше). Среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки был 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 2024 год. Эксплуатационные расходы определены на уровне прогнозного бюджета затрат на 2024 год по данным Заказчика и составили 1 580 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 2024 год 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 макроэкономическом опросу ЦБ РФ от февраля 2024 года, остальная часть эксплуатационных расходов будет расти в соответствии с темпами роста рублевых цен (ИПЦ). Бюджет и индексация эксплуатационных расходов представлена далее.

#### Индексация эксплуатационных расходов

Год	Доля в расходах	мар – дек 2024	2025	2026	2027 и далее
Оплата труда	77%	0,0%	7,0%	6,1%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	23%	0,0%	5,0%	4,5%	4,0%
<b>Средневзвешенный рост</b>		<b>0,0%*</b>	<b>6,5%</b>	<b>5,7%</b>	<b>4,0%</b>

Источник: Оплата труда на 2024-2026 гг.: опрос ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты на 2-6 февраля 2024 года);

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

\*По данным Заказчика прогнозные данные учитывают индексацию до конца 2024 года.

#### Бюджет эксплуатационных затрат на здание целиком, 2024 год

№	Наименование статьи расходов, инженерной системы	Значение, руб. (без НДС)	Значение, руб./кв. м (без НДС)
1	Вознаграждение УК «Логос»	1 322 529	150
2	Общее содержание и фонд текущего ремонта	1 680 365	191
3	Система диспетчеризации	216 901	25
4	Система электроснабжения	812 831	92
5	Узлы учета энергоресурсов	5 150	1
6	Водоснабжение, водоотведение	1 087 546	124
7	Вентиляция, отопление	184 051	21
8	Система контроля доступа и видеонаблюдения	4 148 377	472
9	Система ПОС и пожаротушения	457 372	52
10	Озеленение территории	32 699	4
11	Уборка мусорокамеры	59 513	7
12	Вывоз снега	385 735	44
13	Обслуживание МОП и дворовая территория	3 474 884	395
	<b>Всего затрат на 2024 год</b>	<b>13 867 952</b>	<b>1 577</b>
	<b>Всего затрат на 2024 год, руб./кв. м, без НДС, округленно</b>		<b>1 580</b>

Источник: данные Заказчика

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

**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.

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 2024 г., руб./год
								2023 г.	2024 г.	
1	66:41:0401033:16	1 240	Собственность	29310/ 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	1,045	58 154,46**
4	66:41:0401033:3	508*				8 167 278,56				18 913,02**
5	66:41:0401033:35	273*				4 495 488,27				10 410,25**
6	66:41:0401033:1725	1 124	2931/96785	3,03%	1 312 225,04	0,13%			56,95	
<b>Итого:</b>										<b>103 745,76</b>

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 приказа МУГИСО №6113 от 19.12.2022, №7605 от 20.12.2023.

### 3. Расчет 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 13.03.2024 кадастровая стоимость оцениваемого помещения составляет 20 892 326,27 руб.

Соответственно, налог на имущество составляет 417 847 руб./год.

Последняя государственная кадастровая оценка ОКС в Екатеринбурге была проведена в 2023 году, то есть кадастровая стоимость определялась на 01.01.2023 и действует с 01.01.2024.

После 2024 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости ОКС 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 №43912/919/0000011/24 от 16.02.2024 и составила 25 300 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 рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Расходы на продажу

Из денежного потока от продажи оцениваемой недвижимости в конце периода прогноза вычитается брокерская комиссия в размере 1% 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, 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
Рыночная ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	[1]	13 612	рыночная ставка аренды (10 000 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,36)
Арендопригодная площадь Объекта оценки, кв. м	[2]	293,1	
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>[3]</b>	<b>3 989 725</b>	<b>[1] * [2]</b>
<b>Потери от недозагрузки</b>	<b>[4]</b>	<b>(199 486)</b>	<b>[3] * уровень недозагрузки (5%)</b>
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>[5]</b>	<b>3 790 959</b>	<b>[3] + [4]</b>
<b>Операционные расходы</b>	<b>[6]</b>	<b>(1 350 195)</b>	<b>[7] + [8] + [9] + [10]</b>
<i>Эксплуатационные расходы</i>	[7]	(625 427)	эксплуатационные расходы (1 580 руб./кв. м) * [2] * накопленный рост (1,35)
<i>Земельные платежи</i>	[8]	(135 912)	арендная плата в 2024 году (87 534,69) * накопленный рост ИПЦ (1,32) + земельный налог в 2024 году (16 211,07) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,18)
<i>Расходы на страхование</i>	[9]	(25 300)	По договору страхования №43912/919/0000011/24 от 16.02.2024
<i>Налог на имущество</i>	[10]	(563 556)	налог на имущество (417 847 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости ОКС (1,35)
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>[11]</b>	<b>2 440 043</b>	<b>[5] + [6]</b> <b>([3] + [4]) *</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[12]	(63 171)	брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[13]	(39 894)	[3] * капитальный резерв (1%)
<b>Денежный поток</b>	<b>[14]</b>	<b>2 336 979</b>	<b>[11] + [12] + [13]</b>
Терминальная стоимость	[15]	20 321 559	[14] / ставка капитализации (11,5%)
Брокерская комиссия за продажу	[16]	(203 216)	[15] * брокерская комиссия (1,0%)
<b>Итого, доход от продажи Объекта, руб.</b>		<b>20 118 343</b>	<b>[15] + [16]</b>

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Расчет ставок капитализации и дисконтирования

Ставка капитализации представляет собой соотношение между стоимостью объекта недвижимости и 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 Москве за 4 квартал 2023 года с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

#### Диапазон ставок капитализации для торговли, 4 кв. 2023 г.

Брокер	Москва		
		Диапазон	Среднее
Nikoliers	4 кв. 2023 г.	10,50% - 11,50%	11,00%
CORE XP	4 кв. 2023 г.	11,00% - 12,00%	11,50%
IBC RE	4 кв. 2023 г.	11,25% - 12,50%	11,88%
NF Group	4 кв. 2023 г.	10,00% - 13,00%	11,50%
<b>Среднее, округленно</b>			<b>11,50%</b>

Источник: данные брокерских компаний

#### Поправка на регион расположения

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	11,50%	
Города-миллионеры	12,50%	+ 1,00% к г. Москве

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя

Таким образом, текущая ставка капитализации для г. Екатеринбурга может быть определена на уровне 12,5%. Терминальная ставка капитализации определена на уровне 11,5%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия (снижение) ставок капитализации на 1%.

#### Расчет ставок капитализации и 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.

Согласно рекомендациям РОО, применение кумулятивного метода построения для коммерческой недвижимости в условиях высокой неопределенности, которая наблюдается на локальном рынке недвижимости 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:

$$R = r - g, \text{ где}$$

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

Среднегодовой рост рынка был рассчитан как среднее геометрическое за прогнозный период модели и составил 4,3%.

Кроме того в расчете учитываются дополнительные риски, связанные с существенным превышением ставки аренды по существующему договору над рыночным уровнем. Соответственно, к ставке дисконтирования была добавлена премия в размере 1%.

**Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 18,0%.**

### 3. Расчет 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 мар 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27
Конец периода	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27
<b>Потенциальный валовой доход</b>													
Потенциальный доход													
по действующим договорам	748 090	2 196 006	2 220 138	2 220 138	2 308 494	2 334 144	2 359 794	2 359 794	2 447 004	2 474 193	2 501 382	2 501 382	2 593 824
по новым договорам													
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	39 224	115 142	116 407	116 407	116 009	119 168	122 399	124 350	123 352	126 471	129 652	131 470	129 879
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>787 314</b>	<b>2 311 148</b>	<b>2 336 545</b>	<b>2 336 545</b>	<b>2 424 503</b>	<b>2 453 312</b>	<b>2 482 193</b>	<b>2 484 144</b>	<b>2 570 356</b>	<b>2 600 663</b>	<b>2 631 034</b>	<b>2 632 851</b>	<b>2 723 703</b>
Потери от недозагрузки													
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>787 314</b>	<b>2 311 148</b>	<b>2 336 545</b>	<b>2 336 545</b>	<b>2 424 503</b>	<b>2 453 312</b>	<b>2 482 193</b>	<b>2 484 144</b>	<b>2 570 356</b>	<b>2 600 663</b>	<b>2 631 034</b>	<b>2 632 851</b>	<b>2 723 703</b>
<b>Операционные расходы</b>													
Эксплуатационные расходы	(39 224)	(115 142)	(116 407)	(116 407)	(116 009)	(119 168)	(122 399)	(124 350)	(123 352)	(126 471)	(129 652)	(131 470)	(129 879)
Земельные платежи	(8 787)	(25 795)	(26 078)	(26 078)	(26 660)	(26 957)	(27 253)	(27 253)	(27 680)	(27 988)	(28 295)	(28 295)	(28 627)
Расходы на страхование	(2 143)	(6 290)	(6 360)	(6 360)	(6 238)	(6 308)	(6 377)	(6 377)	(6 238)	(6 308)	(6 377)	(6 377)	(6 238)
Налог на имущество	0	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(50 154)</b>	<b>(251 689)</b>	<b>(253 307)</b>	<b>(253 307)</b>	<b>(253 369)</b>	<b>(256 894)</b>	<b>(260 490)</b>	<b>(262 442)</b>	<b>(261 732)</b>	<b>(265 228)</b>	<b>(268 786)</b>	<b>(270 604)</b>	<b>(269 206)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>737 160</b>	<b>2 059 459</b>	<b>2 083 239</b>	<b>2 083 239</b>	<b>2 171 134</b>	<b>2 196 418</b>	<b>2 221 703</b>	<b>2 221 703</b>	<b>2 308 624</b>	<b>2 335 436</b>	<b>2 362 248</b>	<b>2 362 248</b>	<b>2 454 497</b>
<b>Прочие расходы</b>													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(7 328)	(7 360)	(7 458)	(7 556)	(7 656)	(7 750)	(7 845)	(7 941)	(8 039)	(8 128)	(8 217)	(8 308)	(8 400)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(7 328)</b>	<b>(7 360)</b>	<b>(7 458)</b>	<b>(7 556)</b>	<b>(7 656)</b>	<b>(7 750)</b>	<b>(7 845)</b>	<b>(7 941)</b>	<b>(8 039)</b>	<b>(8 128)</b>	<b>(8 217)</b>	<b>(8 308)</b>	<b>(8 400)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>729 832</b>	<b>2 052 099</b>	<b>2 075 781</b>	<b>2 075 683</b>	<b>2 163 478</b>	<b>2 188 668</b>	<b>2 213 858</b>	<b>2 213 761</b>	<b>2 300 585</b>	<b>2 327 308</b>	<b>2 354 030</b>	<b>2 353 939</b>	<b>2 446 096</b>
Фактор дисконтирования	0,9930	0,9659	0,9267	0,8889	0,8529	0,8187	0,7854	0,7534	0,7229	0,6939	0,6657	0,6385	0,6127
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>724 724</b>	<b>1 982 179</b>	<b>1 923 618</b>	<b>1 844 983</b>	<b>1 845 334</b>	<b>1 791 809</b>	<b>1 738 818</b>	<b>1 667 744</b>	<b>1 663 137</b>	<b>1 614 853</b>	<b>1 567 053</b>	<b>1 503 007</b>	<b>1 498 754</b>
<b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, округленно, руб.</b>	<b>46 000 000</b>												

Источник: анализ Исполнителя

### 3. Расчет 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 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	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30
Конец периода	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	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30
<b>Потенциальный валовой доход</b>													
Потенциальный доход													
по действующим договорам	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	2 979 186	3 089 286	3 123 611
по новым договорам													
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	132 616	135 394	136 728	136 202	137 544	140 425	141 809	140 477	143 437	146 443	147 885	146 096	149 175
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>2 755 260</b>	<b>2 786 859</b>	<b>2 788 193</b>	<b>2 908 609</b>	<b>2 909 951</b>	<b>2 943 299</b>	<b>2 944 682</b>	<b>3 054 898</b>	<b>3 090 240</b>	<b>3 125 628</b>	<b>3 127 071</b>	<b>3 235 382</b>	<b>3 272 786</b>
Потери от недозагрузки													
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>2 755 260</b>	<b>2 786 859</b>	<b>2 788 193</b>	<b>2 908 609</b>	<b>2 909 951</b>	<b>2 943 299</b>	<b>2 944 682</b>	<b>3 054 898</b>	<b>3 090 240</b>	<b>3 125 628</b>	<b>3 127 071</b>	<b>3 235 382</b>	<b>3 272 786</b>
<b>Операционные расходы</b>													
Эксплуатационные расходы	(132 616)	(135 394)	(136 728)	(136 202)	(137 544)	(140 425)	(141 809)	(140 477)	(143 437)	(146 443)	(147 885)	(146 096)	(149 175)
Земельные платежи	(28 946)	(29 264)	(29 264)	(29 860)	(29 860)	(30 188)	(30 188)	(30 637)	(30 978)	(31 318)	(31 318)	(31 703)	(32 055)
Расходы на страхование	(6 308)	(6 377)	(6 377)	(6 290)	(6 290)	(6 360)	(6 360)	(6 238)	(6 308)	(6 377)	(6 377)	(6 238)	(6 308)
Налог на имущество	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)
Итого, операционные расходы	<b>(272 331)</b>	<b>(275 497)</b>	<b>(276 831)</b>	<b>(313 241)</b>	<b>(314 583)</b>	<b>(317 862)</b>	<b>(319 246)</b>	<b>(318 242)</b>	<b>(321 612)</b>	<b>(325 027)</b>	<b>(326 470)</b>	<b>(324 926)</b>	<b>(328 427)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>2 482 929</b>	<b>2 511 362</b>	<b>2 511 362</b>	<b>2 595 368</b>	<b>2 595 368</b>	<b>2 625 437</b>	<b>2 625 437</b>	<b>2 736 656</b>	<b>2 768 629</b>	<b>2 800 601</b>	<b>2 800 601</b>	<b>2 910 456</b>	<b>2 944 359</b>
<b>Прочие расходы</b>													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(8 483)	(8 567)	(8 651)	(8 736)	(8 822)	(8 909)	(8 997)	(9 086)	(9 175)	(9 266)	(9 357)	(9 449)	(9 542)
Итого, прочие расходы	<b>(8 483)</b>	<b>(8 567)</b>	<b>(8 651)</b>	<b>(8 736)</b>	<b>(8 822)</b>	<b>(8 909)</b>	<b>(8 997)</b>	<b>(9 086)</b>	<b>(9 175)</b>	<b>(9 266)</b>	<b>(9 357)</b>	<b>(9 449)</b>	<b>(9 542)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>2 474 446</b>	<b>2 502 796</b>	<b>2 502 711</b>	<b>2 586 632</b>	<b>2 586 545</b>	<b>2 616 527</b>	<b>2 616 439</b>	<b>2 727 570</b>	<b>2 759 453</b>	<b>2 791 336</b>	<b>2 791 244</b>	<b>2 901 006</b>	<b>2 934 817</b>
Фактор дисконтирования	0,5881	0,5642	0,5412	0,5192	0,4982	0,4780	0,4585	0,4399	0,4223	0,4051	0,3886	0,3729	0,3579
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 455 205</b>	<b>1 412 096</b>	<b>1 354 390</b>	<b>1 342 951</b>	<b>1 288 655</b>	<b>1 250 646</b>	<b>1 199 538</b>	<b>1 199 970</b>	<b>1 165 217</b>	<b>1 130 807</b>	<b>1 084 597</b>	<b>1 081 709</b>	<b>1 050 345</b>

Источник: анализ Исполнителя

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	27	28	29	30	31	32
Начало периода	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
<b>Потенциальный валовой доход</b>						
Потенциальный доход						
по действующим договорам	3 157 937	3 157 937				
по новым договорам			969 255	989 682	1 010 416	1 020 372
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	152 300	153 801				
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>3 310 237</b>	<b>3 311 738</b>	<b>969 255</b>	<b>989 682</b>	<b>1 010 416</b>	<b>1 020 372</b>
Потери от недозагрузки			(48 463)	(49 484)	(50 521)	(51 019)
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>3 310 237</b>	<b>3 311 738</b>	<b>920 793</b>	<b>940 197</b>	<b>959 895</b>	<b>969 353</b>
Операционные расходы						
Эксплуатационные расходы	(152 300)	(153 801)	(151 940)	(155 142)	(158 392)	(159 953)
Земельные платежи	(32 407)	(32 407)	(33 513)	(33 885)	(34 257)	(34 257)
Расходы на страхование	(6 377)	(6 377)	(6 238)	(6 308)	(6 377)	(6 377)
Налог на имущество	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)	(140 889)
Итого, операционные расходы	<b>(331 974)</b>	<b>(333 474)</b>	<b>(332 580)</b>	<b>(336 224)</b>	<b>(339 916)</b>	<b>(341 476)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>2 978 263</b>	<b>2 978 263</b>	<b>588 213</b>	<b>603 974</b>	<b>619 980</b>	<b>627 877</b>
Прочие расходы						
Брокерская комиссия за сдачу в аренду		(308 157)	(15 793)	(15 793)	(15 793)	(15 793)
Фонд капитальных затрат	(9 636)	(9 731)	(9 827)	(9 924)	(10 022)	(10 121)
Итого, прочие расходы	<b>(9 636)</b>	<b>(317 889)</b>				
<b>Терминальная стоимость</b>			<b>20 321 559</b>			
Брокерская комиссия за продажу			(203 216)			
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>						
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>2 968 627</b>	<b>2 660 374</b>	<b>20 118 343</b>			
Фактор дисконтирования	0,3434	0,3293	0,3225			
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 019 293</b>	<b>876 154</b>	<b>6 488 990</b>			

Источник: анализ Исполнителя

**Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода**

# 46 000 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

### 3. Расчет 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.

При оценке рыночной стоимости использовался только доходный подход, поэтому необходимости в согласовании результатов не возникло.

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.

#### Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., с НДС	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб., с НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	Не применялся	0%	46 000 000
Доходный	46 000 000	100%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки на Дату оценки составляет, округлённо, без НДС:

**46 000 000 (Сорок шесть миллионов) рублей.**

### 3. Расчет рыночной стоимости

# Расчет 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 общедолевого собственности.

Для определения 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 (метод корректировок), 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 следующей странице представлен расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.

### 3. Расчет рыночной стоимости

# Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

Расчет рыночной стоимости 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		avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_izhs_3281776292	ekaterinburg.n1.ru/view/76356638/	ekaterinburg.n1.ru/view/106459377/
Телефон		+7 (912) 620-24-47	+7 (912) 030-06-11	+7 (982) 651-40-90
Цена, руб., НДС не облагается		35 000 000	49 000 000	35 000 000
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Жилой дом (в собственности), 393,2 кв. м	Гаражи (в собственности), 220,0 кв. м
Корректировка			590 000	890 000
Скорректированная цена, руб.		35 000 000	49 590 000	35 890 000
Скорректированная цена, руб./сот.		7 246 377	4 880 906	8 927 861
Тип цены (сделка/предложение)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-28,1%	-28,1%	-28,1%
Скорректированная цена		5 210 145	3 509 371	6 419 132
Дата предложения сделки	01.03.2024	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Вид прав	Общедолевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	ул. 8 Марта, д. 76б	ул. Николая Островского, д. 21а	ул. Шейнкмана, д. 55
Корректировка		13,6%	44,9%	0,0%
Расположение на 1 линии	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь ЗУ 1, сот.	12,40	4,83	10,16	4,02
Общая площадь ЗУ 2, сот.	10,08			
Корректировка для ЗУ 1		-12,4%	-2,8%	-14,6%
Корректировка для ЗУ 2		-9,8%	0,1%	-12,1%
Наличие коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Электричество заведено на участок	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка		0,0%	-10,0%	0,0%
Наличие ГПЗУ		Да	Нет	Да
Корректировка		-5,7%	0,0%	-5,7%
ВРИ	Для размещения объектов розничной торговли/для строительства зданий торгово-общественного назначения	Земли жилой застройки (для жилищных нужд)	Индивидуальное жилищное строительство	Магазины; Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка для ЗУ 1		-6,1%	26,8%	-19,4%
Совокупная корректировка для ЗУ 2		-3,3%	30,6%	-17,1%
Скорректированная цена для ЗУ 1		4 894 799	4 451 525	5 172 292
Скорректированная цена для ЗУ 2		5 038 826	4 582 509	5 324 485
<b>Рыночная цена продажи ЗУ 1, руб./сот, НДС не облагается</b>	<b>4 839 500</b>			
<b>Рыночная стоимость ЗУ 1, руб., НДС не облагается</b>	<b>60 009 800</b>			
<b>Доля в праве</b>	<b>0,0308</b>			
<b>Рыночная стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:16, руб., НДС не облагается</b>	<b>1 847 000</b>			
<b>Рыночная цена продажи ЗУ 2, руб./сот, НДС не облагается</b>	<b>4 981 900</b>			
<b>Рыночная стоимость ЗУ 2, руб., НДС не облагается</b>	<b>50 217 552</b>			
<b>Доля в праве</b>	<b>0,0309</b>			
<b>Рыночная стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:18, руб., НДС не облагается</b>	<b>1 551 000</b>			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

### 3. Расчет рыночной стоимости

# Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

**Корректировка на наличие строений.** Объект оценки оценивается как условно свободный. На территории аналога 2 расположен жилой дом площадью около 98,3 кв. м и высотой 4 м, на территории аналога 3 расположены гаражи общей площадью около 220 кв. м и высотой 2,7 кв. м. Корректировка на наличие строений (затраты на снос) была определена на основе расчетов Группы по управлению проектами Отдела консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий и составила 590 000 руб., без НДС, округленно, для аналога 2 и 890 000 руб., без НДС, округленно, для аналога 3 из расчета 1 500 руб./куб. м, без НДС.

**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%.

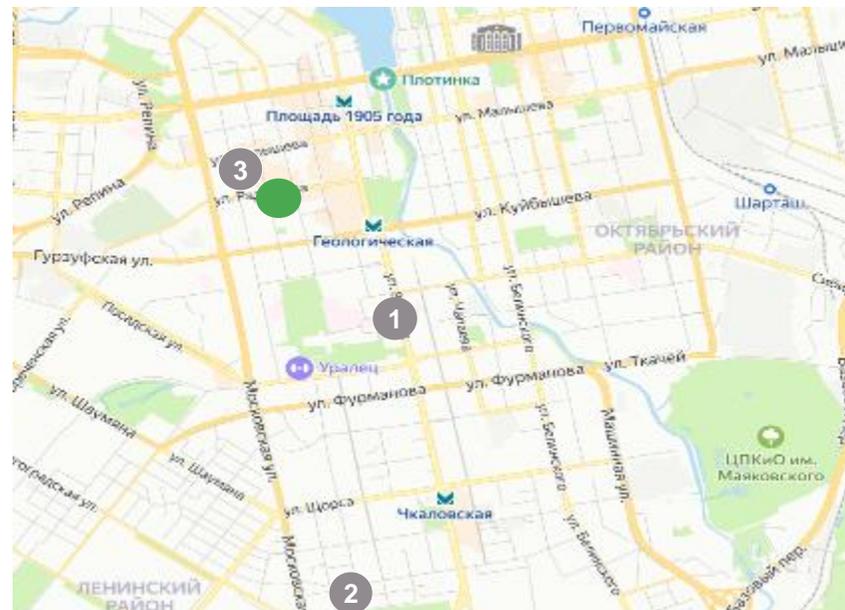
Для корректировки мы использовали значение верхней границы диапазона корректировки на предложение для торгово-офисного сегмента рынка земельных участков в Свердловской области, приведенные в СРКД 21/1-2024Н (-28,1%).

**Корректировка на дату сделки/предложения.** Все аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале-марте 2024 года, оценка проводится на 1 марта 2024 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** На Объект оценки, как и на используемые в расчете аналоги, оформлено право собственности. Таким образом, корректировка 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. Так как Объект оценки и объекты аналоги имеют различия в местоположении в пределах города, нами применялась корректировка согласно Справочнику Лейфера (стр. 248, табл. 80). Корректирующие коэффициенты представлены в таблице справа.

### Расположение объектов-аналогов



Источник: maps.yandex.ru

● Объект оценки

1 ул. 8 Марта, д. 766

2 ул. Николая Островского, д. 21а

3 ул. Шейнкмана, д. 55

### Корректировка на местоположение

Местоположение	Диапазон	Среднее
Центр города	0%	0%
Центры деловой активности	5% - 23%	14%
Зоны автомагистралей	19% - 45%	30%
Индивидуальные жилые дома	30% - 61%	45%
Многоквартирная жилая застройка	20% - 45%	32%
Окраины города, промзоны	37% - 79%	56%

Источник: Справочник Лейфера (стр. 248, табл. 80)

### 3. Расчет рыночной стоимости

# Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

**Корректировка на линию расположения.** Все аналоги, используемые в расчете, как и оцениваемый участок, расположены на 1 линии, поэтому корректировка не применялась.

**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 01.01.2024. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка для городов с населением более 1 млн. человек):  $Y=0,742x^{(-0,14)}$ .

**Корректировка на наличие коммуникаций.** У аналогов 1, 3 имеется возможность подключения всех коммуникаций, как у и Объекта оценки, поэтому корректировка к ним не применялась. По данным брокера, аналог 2 обеспечен электроснабжением. Так как у Объекта оценки имеется возможность подключения всех коммуникаций, в т. ч. электроснабжения, для корректировки мы применили значение коэффициента, соответствующего верхней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера (стр. 178, табл. 58):

Наименование коэффициента	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,70	0,90	0,80

Источник: Справочник Лейфера (стр. 178, табл. 58)

**Корректировка на наличие ГПЗУ.** По данным брокера, для аналогов 1 и 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 (стр. 23). По нашему мнению, диапазон корректировок для Московского региона, приведенный в справочнике, аналогичен диапазону для Свердловской области.

**Корректировка на ВРИ.** Аналоги 1, 3 имеют сопоставимый с оцениваемым участком вид разрешенного использования, поэтому корректировка не применялась. Аналог 2 имеет ВРИ «индивидуальное жилищное строительство», однако в соответствии с постановлением Администрации г. Екатеринбурга № 1597 от 10.06.2022 в данной зоне предусмотрено строительство объектов торговли и магазинов, поэтому корректировка не применялась.

При определении рыночной стоимости земельных участков использовалось среднее арифметическое значение скорректированных цен аналогов.

**Вывод о значении 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**

## 1 847 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, НДС не облагается

**Вывод о значении 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**

## 1 551 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, НДС не облагается

### 3. Расчет рыночной стоимости

# Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

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

Объект	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.	42 602 000
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.	1 847 000
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).	1 551 000
<b>Итого</b>	<b>46 000 000</b>

### 3. Расчет рыночной стоимости

# Расчет текущей стоимости арендных платежей за 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 аренды земельного участка № 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	58 154,46
2	66:41:0401033:3	508		16	Договор аренды земельного участка № 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	18 913,02
3	66:41:0401033:35	273	2931/96785	8	Договор аренды земельного участка № 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	10 410,25
4	66:41:0401033:1725	1 124		34	Договор аренды № Т-380 от 16 июня 2015 г, приложение №1 от 16.06.2015 и приложение № 2 от 02.02.2017, дополнительное соглашение №2	До 14.03.2020	56,95

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 рыночной стоимости Объекта оценки и составляет 18,0%.

#### Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	Март – Дек 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Арендные платежи, руб.</b>							
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(48 621)	(58 154)	(58 154)	(58 154)	(58 154)	(58 154)	(58 154)
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(15 813)	(18 913)	(18 913)	(18 913)	(18 913)	(18 913)	(18 913)
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(8 704)	(10 410)	(10 410)	(10 410)	(10 410)	(10 410)	(10 410)
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(48)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)
Фактор дисконтирования	0,933	0,801	0,679	0,576	0,488	0,413	0,350
<b>Текущая стоимость арендных платежей, руб.</b>							
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(237 734)						
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(77 316)						
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(42 557)						
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(233)						

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

4

Приложение



## 4. Приложение

# Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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 январе-феврале 2024 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

### Экономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

По данным Росстата, по итогам января текущего года, к отраслям, показавшим рост по сравнению с январем 2023, года относятся: выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – 54,6%; производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 50,2%; производство мебели 34,1%; производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования 19,8%; производство прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – 12,9%.

### Ожидаемый рост валового внутреннего продукта

Показатель	2023 (факт)	2024	2025	2026
Валовой внутренний продукт (прирост в % к предыдущему году)	3,6%	1,0-2,0%	1,0-2,0%	1,5-2,5%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 16 февраля 2024 года

### Денежная масса

Согласно ЦБ РФ, годовые темпы прироста наиболее ликвидных компонентов денежной массы сохранили тенденцию к снижению и составили:

- ▶ наличных денег (M0) – 9,1% (в декабре – 11,0%);
- ▶ денежного агрегата M1 – 8,1% (в декабре – 12,9%).

По состоянию на 1 февраля 2024 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 18,7%. Денежный агрегат M2 в феврале 2024 года составил 97 817 млрд рублей, годовой темп его прироста составил 19,0%.

### Инфляция

По данным ЦБ РФ, в январе 2024 г. потребительские цены выросли на 0,86% (в декабре – на 0,73%). С поправкой на сезонность в пересчете на год месячный прирост цен немного ускорился – до 6,7% (в декабре – 6,3%). Это объясняется прежде всего удорожанием товаров и услуг с волатильными ценами, в то время как устойчивая составляющая ценовой динамики практически не изменилась. В свою очередь, базовый индекс потребительских цен в январе несколько замедлился по сравнению с декабрем (до 6,7%). Текущий уровень базового ИПЦ заметно ниже значений конца 2021 – начала 2022 г. и осени 2023 г., но все еще значительно превышает 4%.

В целом в январе ценовое давление осталось вблизи предыдущего месяца, доля товаров и услуг с замедлившимся ростом цен снизилась, практически сравнявшись с долей товаров с ускорившимся ростом. Седьмой месяц подряд доля товаров и услуг, дорожающих темпом выше 4% в пересчете на год, находится в интервале 60 – 70%.

Годовая инфляция практически не изменилась и составила 7,44%. Впервые с конца 2022 г. годовой прирост стоимости продовольственных товаров обогнал услуги. Годовая инфляция без учета плодоовощной продукции, нефтепродуктов, ЖКУ, услуг туризма и транспорта ускорилась на 0,22 п.п., до 6,52%; базовая инфляция – на 0,32 п.п., до 7,15%; медиана годовых приростов – на 0,64 п.п., до 6,19%, а оценка трендовой инфляции – на 0,11 п.п., до 7,19%.

ЦБ РФ перешел к жесткой монетарной политике, связанной с последовательным повышением ключевой ставки: с 7,5% на середину 2023 г. до 16% к концу декабря. По состоянию на февраль 2024 г. ключевая ставка также находится на уровне 16%. Однако высокие затраты на импорт, ослабление обменного курса и нарушение цепочки поставок будут продолжать способствовать росту инфляции. Так, международные аналитические агентства прогнозируют рост ИПЦ до 6,5% в 2024 году в среднегодовом выражении. По данным аналитиков, в 2025–2028 годах инфляция составит в среднем 4,4% в год.

### Уровень безработицы

По данным Росстата, по состоянию на январь 2024 г. уровень безработицы снизился до значений октября-ноября 2023 г. и составил 2,9% от рабочей

## 4. Приложение

# Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

### Уровень безработицы (продолжение)

силы, в январе 2023 г. уровень безработицы составлял 3,6%. Общая численность безработных составила 2,15 млн человек. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной.

### Индекс промышленного производства

По данным Росстата, в январе 2024 года промышленное производство в РФ выросло на 4,6% по сравнению с январем 2023 года. В январе 2024 г. по сравнению с декабрем 2023 г. снижение промышленного производства составило 19,3%. Это традиционное сезонное снижение индекса, регулярно фиксируемое в январе по сравнению с декабрем. Оно характерно для всего периода наблюдений и объясняется прежде всего меньшим количеством рабочих дней (17 рабочих дней в январе 2024 года по сравнению с 21 в декабре 2023 года). Кроме того, в декабре, как правило, завершаются работы по контрактам, включая производство продукции с длительным циклом изготовления, а новые контракты заключаются в январе-феврале.

### Цены на нефть

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2023 года сложилась в размере \$62,99 за баррель, в январе-декабре 2022 года — \$76,09 за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2023 года сложилась в размере \$64,23 за баррель, что в 1,27 раз выше, чем в декабре 2022 года (\$50,47 за баррель).

По данным среднесрочного прогноза Банка России от 16 февраля 2024 года, средняя прогнозируемая цена на нефть марки Brent в 2024 году составляет \$80 за баррель, в 2025 году — \$75 за баррель, в 2026 году — \$70 за баррель.

### Курс доллара

По данным Банка России, по результатам опроса в феврале 2024 года, прогноз курса рубля за доллар, в среднем за год, составляет: на 2024 год — 91,1 рублей за долл., на 2025 год — 93,8 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл.

### Банковский сектор и кредитование

По данным Банка России, по состоянию на январь 2024 года после активного роста в декабре 2023 года (+1,8%) корпоративный портфель практически не

изменился (-0,01%, что в целом сопоставимо с -0,20% в январе 2023 года). На динамику корпоративных кредитов влияет сезонность в финансировании госрасходов. Поскольку значительная часть госконтрактов оплачивается в конце года, в январе после поступления бюджетных средств потребность компаний в оборотных кредитах снижается. Дополнительно кредитование сдерживалось ужесточением кредитных условий (вслед за декабрьским ростом ключевой ставки до 16%). И рублевые, и валютные кредиты показали слабую динамику.

При этом кредиты в рублях немного выросли (+36 млрд руб., +0,1%), а в валюте — сократились (-44 млрд руб., -0,5 млрд долл. США, -0,4%). Ожидается, что в 2024 году корпоративное кредитование замедлится до 6–11% по году.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, прирост ипотеки оценочно замедлился до умеренных 0,6 с 2,9% в декабре 2023 года, что в целом соответствует динамике января 2023 года (+0,6%). Выдано ипотеки на 275 млрд руб. (по предварительным данным), что почти в три раза меньше, чем в декабре 2023 года (785 млрд руб.), но в целом соответствует уровню января 2023 года (282 млрд руб.).

### Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2024-2027 годах был сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату оценки проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита. Предполагается, что инфляция в 2024 году будет составлять 5,4%, на среднесрочном горизонте (с 2027 года) инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

### Макроэкономические предположения

Показатель	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	5,4%	5,0%	4,5%	4,0%

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 Екатеринбурга

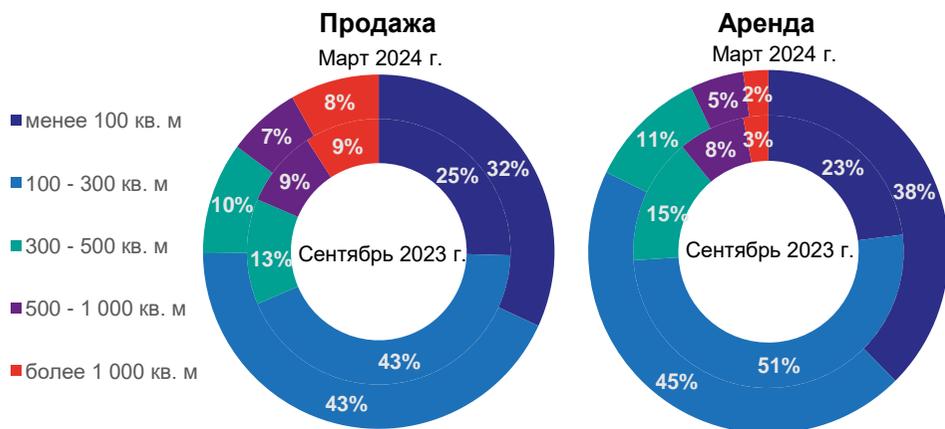
### Предложение

По данным «ЦИАН», по состоянию на март 2024 года в Екатеринбурге в сегменте торговой недвижимости к продаже предлагается порядка 342 объектов. Большинство предложений представлены в Кировском районе (30%); второе место по объему предложения занимает Чкаловский район (18%). Наименьшее число объектов предлагается на продажу в Академическом районе – его показатель составил 5%.

К аренде предлагается 354 объекта, что на 7% выше, чем было на сентябрь 2023 г. Основная доля торговых помещений, предлагаемых в аренду, расположена в Кировском районе города. Структура предложений объектов торгового назначения по районам Екатеринбурга представлена на графике справа.

Как в сегменте продажи, так и аренды торговых помещений преобладают помещения площадью 100 - 300 кв. м: их доля составляет свыше 40%, при этом подобные помещения доминируют в структуре предложения на момент сентября 2023 г. Минимальная доля предложений на продажу находится в диапазоне 500 – 1 000 кв. м., тогда как наименьшее количество предложений в аренду составляют блоки свыше 1 000 кв. м.

### Распределение предложения на рынке купли-продажи и аренды торговых помещений по площади на март 2024 года



Источник: ЦИАН, анализ Б1

### Распределение предложения на рынке купли-продажи торговых помещений по районам на март 2024 года



Источник: ЦИАН, анализ Б1

### Распределение предложения на рынке аренды торговых помещений по районам на март 2024 года



Источник: ЦИАН, анализ Б1

## 4. Приложение

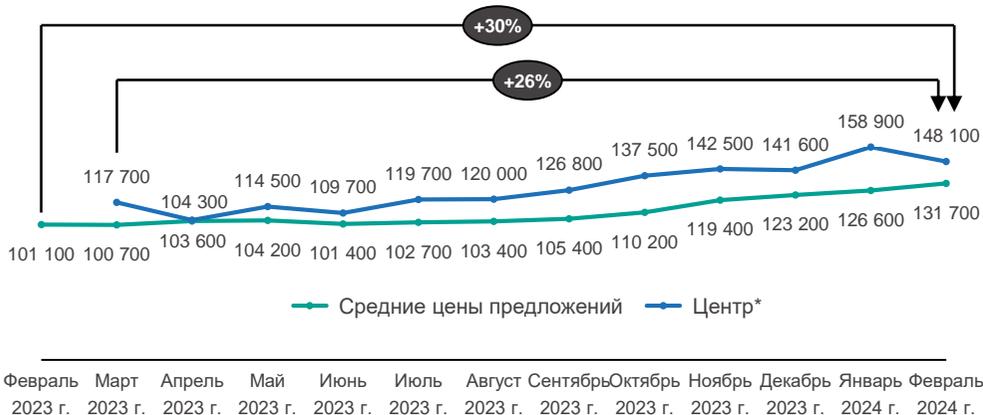
# Обзор рынка торговой недвижимости Екатеринбурга

### Коммерческие условия (цены предложений)

По данным «Макроскоп» диапазон цен предложений торговых помещений в январе – феврале 2024 года составлял от 20 400 до 249 800 руб./кв. м, с НДС в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов, при этом медианное значение составило 129 500 руб., а среднее – 131 700 руб./кв. м, с НДС. Наиболее высокий уровень цен предложений зафиксирован в Академическом районе – 190 000 руб./кв. м, с НДС, более доступные предложения расположены в Кировском районе – 107 700 руб./кв. м, с НДС. При этом в соответствии с данными «Циан» по Академическому району, средняя стоимость помещений, расположенных на 1 этаже и предназначенных для зон общественного питания, составила 190 166 руб./кв. м, в то время как для помещений на 2 этаже средняя стоимость составила 102 982 руб./кв. м, с НДС.

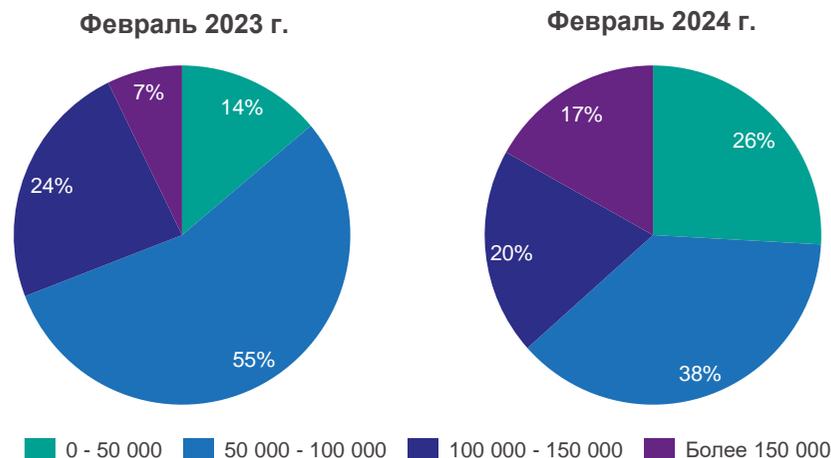
Средние цены предложений торговой недвижимости в Екатеринбурге, начиная с февраля 2023 года, показали рост на 26% и достигли показателя 148 100 руб./кв. м, с НДС. В то время как цены предложений торговой недвижимости в Центральной части Ленинского района, начиная с марта 2023 года, выросли на 30% и закрепились на отметке в 131 700 руб./кв. м, с НДС.

### Динамика цен предложений в Центральной части Ленинского района и средние цены предложений за 2023 - 2024 г., руб./кв. м, с НДС



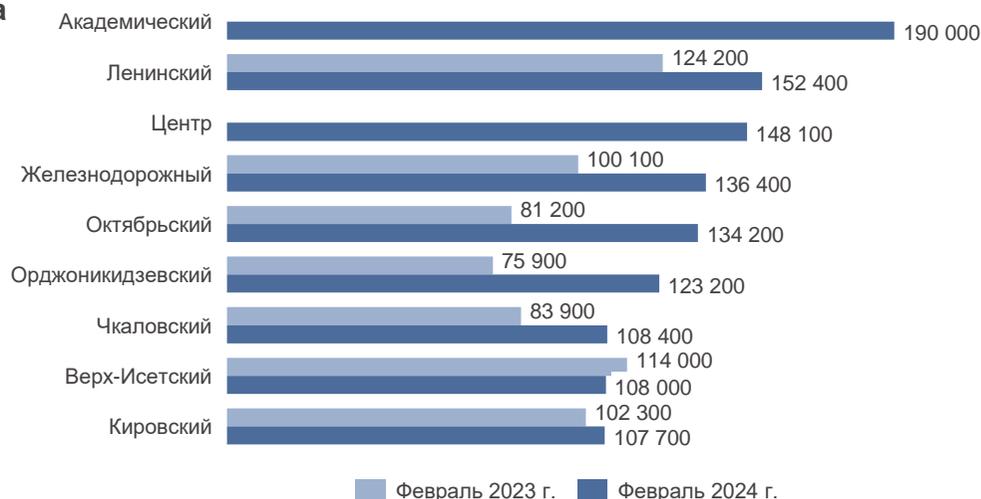
Источник: macro-scope.ru/city/ekaterinburg/  
\*Для Центральной части Ленинского района данные за февраль 2023 г. отсутствуют.

### Распределение предложений по диапазону цен предложений, руб./кв. м, с НДС



Источник: macro-scope.ru/city/ekaterinburg/

### Цены предложений в разрезе районов города, руб./кв. м, с НДС



Источник: macro-scope.ru/city/ekaterinburg/

## 4. Приложение

# Обзор рынка торговой недвижимости Екатеринбурга

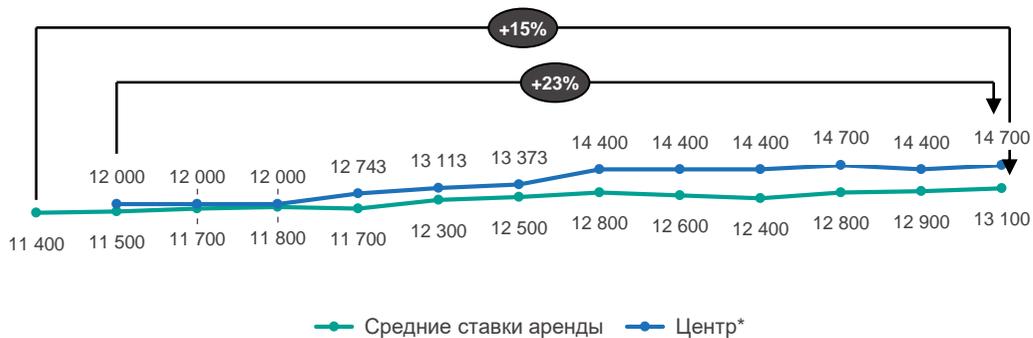
### Коммерческие условия (ставки аренды)

По данным «Макроскоп» диапазон ставок аренды торговых помещений в январе - феврале 2024 года составил от 5 400 до 33 300 руб./кв. м/год, без НДС в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов, при этом медиана ставок составила 12 100 руб., а среднее значение - 13 100 руб./кв. м/год, без НДС.

Запрашиваемые ставки аренды торговой недвижимости в Центральной части Ленинского района, начиная с марта 2023 года, показали рост на 23%, достигнув значения 14 700 руб./кв. м/год, без НДС, а средние ставки аренды во всем Екатеринбурге за год выросли на 15% и на февраль 2024 года составляли 13 100 руб./кв. м/год, без НДС.

По данным, собранным «Циан» по Ленинскому району, средняя ставка аренды помещений, расположенных на 1 этаже и предназначенных для зон общественного питания, составила 16 045 руб./кв. м/год без НДС, в то время как для помещений на 2 этаже средняя ставка аренды составила 9 850 руб./кв. м./год, без НДС.

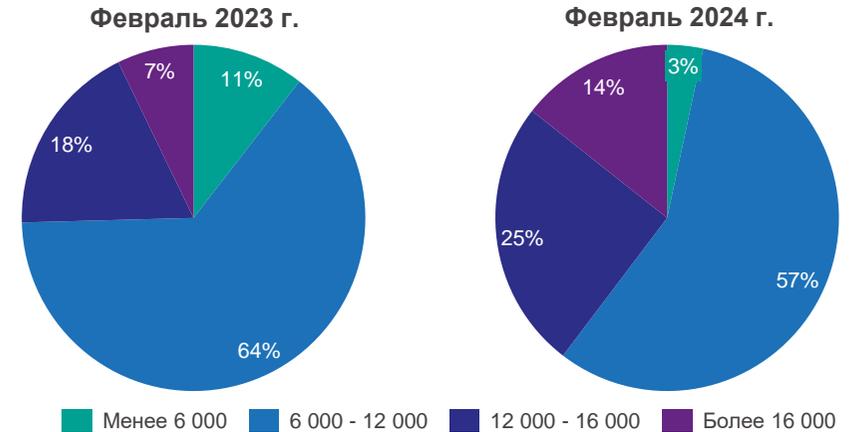
### Динамика ставок аренды в Центральной части Ленинского района и средние ставки аренды за 2023 - 2024 г., руб./кв. м/год без НДС



Февраль 2023 г. Март 2023 г. Апрель 2023 г. Май 2023 г. Июнь 2023 г. Июль 2023 г. Август 2023 г. Сентябрь 2023 г. Октябрь 2023 г. Ноябрь 2023 г. Декабрь 2023 г. Январь 2024 г. Февраль 2024 г.

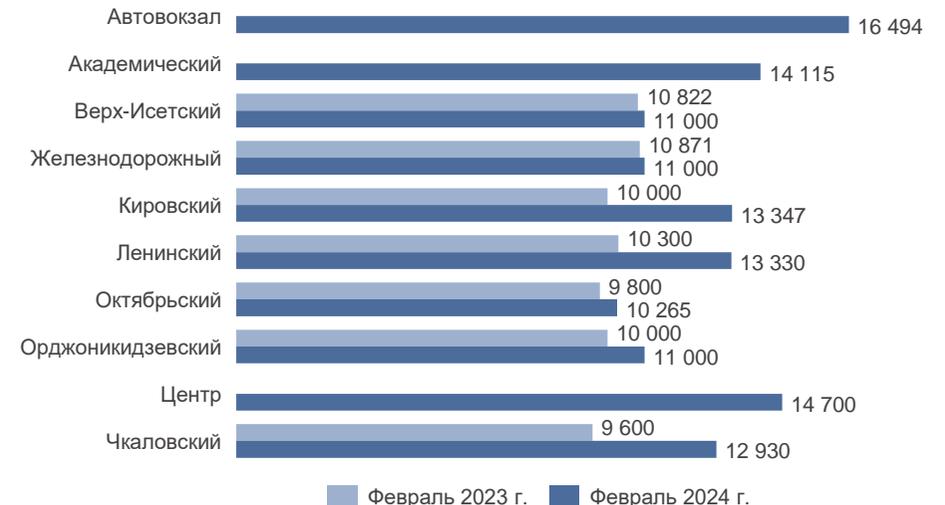
Источник: macro-scope.ru/city/ekaterinburg/  
\*Для Центральной части Ленинского района данные за февраль 2023 г. отсутствуют.

### Распределение предложений по диапазону ставок аренды, руб./кв. м, без НДС



Источник: macro-scope.ru/city/ekaterinburg/

### Ставки аренды в разрезе районов города, руб./кв. м/год, без НДС



Источник: macro-scope.ru/city/ekaterinburg/

## 4. Приложение

# Обзор рынка торговой недвижимости Екатеринбурга

### Ценообразующие факторы

Основные ценнообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости в Екатеринбурге, приведены в таблице:

Фактор	Анализ значимости	Комментарий
Местоположение		Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентность объекта на рынке. Влияние данного фактора определяется характером окружающей застройки, близостью к административному и деловому центру населенного пункта, престижностью локации. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж.
Площадь объекта (фактор масштаба)		Практика показывает, что для объектов недвижимости, покупка которых требует выплат большей суммы, цена в расчете на единицу приобретаемой площади ниже, что является проявлением так называемых оптовых скидок, или поправок на масштаб.
Состояние объекта / год постройки		Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях, обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях. Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятность получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий.
Состояние и уровень внутренней отделки		Состояние внутренней отделки помещений оказывает влияние на его стоимость. Дополнительно оказывают влияние качество строительных материалов, состояние конструктивных элементов, среда эксплуатации.
Этаж расположения		Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Стоимость (арендные ставки) офисных помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже и выше.

Учитывая высокую неопределенность на рынках, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбург 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
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
20201223_ДС_Договор_аренды_(НПФП-Феста).pdf	132 545
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радищева 25 (помещение).pdf	644 162
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радищева 25-б (земля).pdf	245 934
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радищева 25А (земля).pdf	442 509
3.2 Феста ДС от 31.01.23 к договору аренды.pdf	77 244
3.2. Феста Акт_уменьш_аренды от 05.04.23.pdf	70 174
8_ДС_аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	1 694 864
IMG-20230927-WA0000.jpg	278 326
IMG-20230927-WA0001.jpg	208 613
IMG-20230927-WA0002.jpg	152 018
IMG-20230927-WA0003.jpg	307 793
IMG-20230927-WA0004.jpg	303 874
IMG-20230927-WA0005.jpg	310 466
IMG-20230927-WA0006.jpg	242 452
IMG-20230927-WA0007.jpg	316 061
IMG-20230927-WA0008.jpg	294 113
IMG-20230927-WA0009.jpg	282 398
IMG-20230927-WA0010.jpg	252 641
IMG-20230927-WA0011.jpg	235 948
IMG-20230927-WA0012.jpg	273 816
IMG-20230927-WA0013.jpg	320 619
IMG-20230927-WA0014.jpg	351 487
IMG-20230927-WA0015.jpg	221 238
IMG-20230927-WA0016.jpg	210 883
IMG-20230927-WA0017.jpg	296 859
IMG-20230927-WA0018.jpg	342 288
IMG-20230927-WA0019.jpg	301 728
IMG-20230927-WA0020.jpg	314 708
IMG-20230927-WA0021.jpg	316 503
IMG-20230927-WA0022.jpg	267 131
IMG-20230927-WA0023.jpg	222 672
IMG-20230927-WA0024.jpg	251 303
IMG-20230927-WA0025.jpg	180 659
IMG-20230927-WA0026.jpg	101 620
IMG-20230927-WA0027.jpg	171 591
IMG-20230927-WA0028.jpg	170 713
IMG-20230927-WA0029.jpg	268 820
IMG-20230927-WA0030.jpg	293 365
IMG-20230927-WA0031.jpg	217 826
IMG-20230927-WA0032.jpg	234 285
IMG-20230927-WA0033.jpg	194 206
IMG-20230927-WA0034.jpg	209 942

#### 4. Приложения

## Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
IMG-20230927-WA0035.jpg	184 763
IMG-20230927-WA0036.jpg	255 810
IMG-20230927-WA0037.jpg	190 314
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	17 446 133
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Екатеринбург 1. Фактические коммунальные расходы.xlsx	11 038
Екатеринбург 1.b Прогноз Смета Радищева, 25 2024 год.pdf	848 153
Екатеринбург 1.e Фактические затраты «Общее содержание и Фонд текущего ремонта» .xlsx	11 813
Екатеринбург 1.a арендные платежи 4 квартал 2023.xls	13 824
Екатеринбург 1.a арендные платежи янв-февраль.xls	7 168
Екатеринбург 1.c коммунальные платежи 4 квартал 2023.xls	12 800
Екатеринбург 1.c коммунальные платежи янв-фев.xls	15 872
Екатеринбург п.2.а Феста Акт уменьш аренды от 24.10.2023.pdf	166 262
Екатеринбург п.3 арендные платежи за земельный участок.pdf	1 838 696
Екатеринбург п.5 Альфастрахование Договор 43912-919-0000011-24 от 16.02.2024.pdf	588 443
S45C-924040114170_upd.pdf	1 078 436

## 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 № 6113 от 19.12.2022, №7605 от 20.12.2023

### Учебно-методическая литература

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

«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 7-е издание, 2024

«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

«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 №21 по состоянию на 01.01.2024 (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года), под ред. Попова А.А.

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс) 01.01.2024

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.pdf

avito.ru

cbr.ru

cian.ru

ibcrealestate.ru

macro-scope.ru

nfgroup.ru

nikoliers.ru

rentnow.ru

restate.ru

statrielt.ru

rosstat.gov.ru

economy.gov.ru

minfin.gov.ru

#### 4. Приложения

## Сведения об Оценщике



4. Приложения

# Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

### ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-12112/23 / 0325R/774/000001/23 - 002517 от «19» июня 2023 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в соответствии с тем, что указано ниже Страхователем и Страхователем заключен Договор страхования №433-12112/23 / 0325R/774/000001/23 - 002517 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г., СИАО «АльфаСтрахование» (далее - Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Архитектель Ольга Кривина  
Полный адрес: Стр. 457 №707041 шоссе ТУ МКАД Россия 101 г. Москва (код подразделения - 770-004) 23 83 2019  
Адрес регистрации: 119031, Москва, г. Москва, Космодемьянская ул., д. 43-43, стритинг 3, кв.№4 342
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СИАО «Ингосстрах» (далее - Страховщик 1), в лице (от имени страхового предприятия в сумме страховой премии) 05%, Адрес местонахождения: Рязань, 119035, г. Москва, ул. Батюшкина, д.17, стр.2, Лицензия (ИФ РСН № 0018 от 23.09.2015 г., за адресом inf@inf.ru) (телефон, факс: (495) 910-71-77  
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее - Страховщик 2), в лице (от имени страхового предприятия в сумме страховой премии) 95%, Адрес местонахождения: Россия, 121163, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.8, Лицензия (ИФ РСН № 2239 от 13.11.2017 г., номер 0001788-09-09, факс: (495) 783-85-85
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объект страхования по настоящему Договору страхования является интеллектуальные авторские, изобретения с правом интеллектуальной собственности на объекты интеллектуальной собственности, возникающие вследствие проведения авторских, изобретательских работ на предмет изобретения, и (или) иных третьих лиц.  
3.2. Объект страхования Полиса подлежит не противоречащим законодательству Российской Федерации законодательным актам Страхователя, связанным с исполнением обязанностей по Сохранению 1 раздела Страхования на эту работу при наличии акта о судебном в арбитражном порядке, включая расходы на оплату услуг адвокатов и нотариусов, incurred Страхователем, возник в результате применения мер требований (исключительных претензий), а также и интеллектуальной авторской деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страхования событие является установленный авторскими и изобретательскими работами (исключительными действиями) Страхователя в результате нарушения исключительных прав Страхователя 1. Действительность ущерба подтверждается актом независимой экспертизы Свободноуниверситетской Федерации независимых экспертов Страхователя, связанное с исполнением обязанностей по Сохранению 1 раздела Страхования на эту работу при наличии акта о судебном в арбитражном порядке, включая расходы на оплату услуг адвокатов и нотариусов, incurred Страхователем, возник в результате применения мер требований (исключительных претензий), а также и интеллектуальной авторской деятельности.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «19» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в полном предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае наступления страхового случая, прекращения в Парижском арбитражном суде, заключении Страхователем в течение срока данной договорности (3 года) установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕГРЕССИОННЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Срок исковой давности по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая также и в течение Периода страхования для Препаративного периода. Территориальный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять изданному деятельности.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 13.4.1.1., 13.4.2., 13.4.3. и 13.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности) в 2.3. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч рублей).  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в совокупности с 8.3. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сот тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОБЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по условиям Страхования третьим лицом (Адресована «Уралом» общество с ограниченной ответственностью, Адрес местонахождения: 105006, г. Москва, 1-й Батюшкин пер., д. 24, стр. 1, ИНН 7701150033). Свое осуществление оплаты страховой премии третьим лицом в соответствии с суммой и в установленный срок, Страхователь считается выполненным независимо от своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Начисление по договору осуществляется за счет номинального владельца банковского счета - не имеет значения.  
10.2. При уплате страховой премии, указавший Договор считается не принявшим в силу и не имеет каких-либо прав на досрочной для его срока.

Страхователь:   
Адрес: Стр. 457 №707041 шоссе ТУ МКАД Россия 101 г. Москва (код подразделения - 770-004) 23 83 2019

Состраховщик:   
От Страхователя: 

## 4. Приложения

# Копии Интернет-страниц

### Расчет рыночной ставки аренды 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

[ekb.cian.ru/rent/commercial/292757628/](http://ekb.cian.ru/rent/commercial/292757628/)

3/1/24, 5:28 PM Снять торговую площадь 444.2м² ул. Малышева, 15, Екатеринбург, Свердловская область, р-н Центр м. Площадь 1905 ...

**Торговая площадь (С), 444,2 м<sup>2</sup>**

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Малышева, 15  
Площадь 1905 года 2 мин.

**399 600 Р/мес.**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 387 600

Цена за метр 10 796 Р в год  
Налог УСН  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 919 391-15-16**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если звоните оставить малобу, напишите нам

Написать

агентство недвижимости  
**Регион Бизнес Недвижимость**  
Документы проверены

Площадь 444,2 м<sup>2</sup>  
Этаж 1 из 9  
Помещение Свободно  
Класс С

ПРЕДЛАГАЕТСЯ в аренду ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 444, 2 кв. м.

Без комиссии для арендаторов.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- Локация: Малышева - самая оживленная улица с высоким автомобильным и пешеходным трафиком
- Развитая инфраструктура. Рядом ТРЦ Алытырь, магазины, рестораны кафе, жилые и административные здания
- Отличная транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта
- Панорамное остекление
- Площадь помещения 444, 2 кв. м
- 1 этаж, отдельный вход
- Высота потолков 4м
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Мощность разрешенная 80кВт
- Возможность размещения большой вывески
- Помещение с частичным ремонтом
- Парковка на прилегающей территории

Ранее в помещении располагалась столовая . Помещение подойдет под общепит, магазин, кафе, банк, офис компании, услуги

Арендная ставка 900 руб/м2

Возможны арендные каникулы

Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

## 4. Приложения

# Копии Интернет-страниц

### Аналог 2

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_pod\_kontseptualnyy\_restoran\_598.6\_m\_3119301576

Дом Бизнес, Карьера/Авито, Планы, Каталоги, Поиск

Avito

Все категории Поиск по объявлениям

Главная > > > Сдам > Помещение общественного питания

### Помещение под концептуальный ресторан, 598.6 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**718 320 Р**  
в месяц

1 200 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 718 320 Р

8 958 711-13-24

Группа компаний RED  
Компания  
На Авито с января 2016  
Завершено 164 объявления  
Быстро отвечает

4 объявления пользователю

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сдам/продам



### Описание

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

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

Ключевые преимущества:

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

## 4. Приложения

# Копии Интернет-страниц

### Аналог 3

ekb.cian.ru/rent/commercial/274371708/

#### Свободное назначение, 435 м<sup>2</sup>

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

🟢 Площадь 1905 года 🕒 12 мин. 🟢 Геологическая 🕒 18 мин.

🟢 Динамо 🚗 3 мин.



Площадь  
435 м<sup>2</sup>



Этаж  
1 из 1



Помещение  
Свободно

435 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 421 900

Цена за метр \_\_\_\_\_ 12 000 Р в год

Налог \_\_\_\_\_ УСН

Комиссии \_\_\_\_\_ нет

Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ включены

Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ включены

**+7 982 751-17-83**

Номер только для звонков,  
сообщения не дрйдут

Если захотите оставить жалобу,  
напишите нам

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 44751860

[Купить отчёт за 450 Р 500 Р](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сдам в аренду торговое помещение 435 кв. м. в центре города! Без комиссии для арендаторов.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- Локация: Малышева - самая оживленная улица с высоким автомобильным и пешеходным трафиком
  - Панорамное остекление
  - 1 и цокольный (с окнами) этажи, два отдельных входа с улицы Малышева и два дополнительных входа со двора.
  - Высота потолков более 3,8 м
  - Приточно-вытяжная вентиляция
  - Мощность разрешенная 100кВт с возможностью увеличения до 150кВт
  - Возможность размещения большой вывески
  - Идеальная транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта
  - Парковка на прилегающей территории.
  - Погрузо-разгрузочная зона
  - Развитая инфраструктура. Рядом ТРЦ, Алатырь, магазины, рестораны кафе, школы и административные здания.
- Ранее в помещении располагался известный всему городу ресторан Васаби. Помещение подойдет под общепит, магазин, кафе, банк, офис компании, шоу-рум, выставочный зал, услуги.
- Стоимость 435 000 руб.  
Коммунальный услуги оплачиваются отдельно.  
Возможны арендные каникулы и дифференцированная оплата первых месяцев аренды

Год постройки 1981

Тип здания Жилой дом

Категория здания Действующее

Общая площадь 435 м<sup>2</sup>

Статус участка В собственности

## 4. Приложения

# Копии Интернет-страниц

### Расчет рыночной цены продажи земельных участков

#### Аналог 1

avito.ru/ekaterinburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_48\_sot.\_izhs\_3281776292

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

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Категории Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Участок 4,8 сот. (ИЖС)

35 000 000 ₽  
7 291 667 ₽ за сотку

8 912 620-24-47

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Что продаете? Торг участком?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость Агентство На Avito с июля 2015 Есть бизнес-сообщество В контакте Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо РБН

**Об участке**

Площадь: 4,8 сот.

#### Описание

ПРЕДЛАГАЕТСЯ в ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общей площадью 483 м.кв. Без комиссии для покупателей.

#### Основные характеристики:

- земельный участок расположен в самом центре деловой, развлекательной и туристической активности города Екатеринбург, в окружение развитой инфраструктуры и значимых объектов

на пересечении одной из главных улиц – 8 Марта с ул. Саперова.

- высокий пешеходный и автомобильный трафик

- остановка общественного транспорта – в 100м, м.Геологическая – 700м

Рядом расположены: медицинские центры, поликлиника, госпиталь, институт кардиологии, Екатеринбургский Цирк, БЦ Саммит, ТРЦ Гринвич, спортивный комплекс «Уралец», и др.

- общая площадь 483м.кв +/- 15

- виды разрешенного использования: Ц-2 Общественно-деловая зона местного значения:

- магазины

- банковская и страховая деятельность

- бытовое и социальное обслуживание

- здравоохранение

- гостиничное обслуживание

- общественное питание

- объекты торговли

- среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка

и др.

Стоимость продажи: 35 000 000 (тридцать пять миллионов) рублей

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.



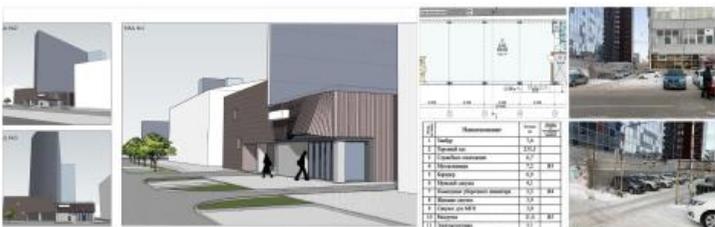
## 4. Приложения

# Копии Интернет-страниц

### Аналог 3

ekaterinburg.n1.ru/view/106459377/

Согласно Публичной кадастровой карте РФ площадь участка с к. н. 66:41:0401017:15 составляет 402 кв. м.



**Продам коммерческую землю, Екатеринбург**

18 дек 10:00

**35 000 000 ₽**

8 750 000 ₽/сотку

Сергей - Сергей  
+7 982 651-40-90

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра



Екатеринбург

### Подбор риелтора

Риелтор поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку



### Параметры

Площадь участка 4 сотки

### Описание

Продается земельный участок с проектом строительства магазина. Участок примыкает к БЦ Аврора. Площадь земельного участка - 402 кв. метра, площадь магазина 286,9 кв. метров. Подготовлена рабочая документация в полном объеме. Получены все технические условия, получено разрешение на строительство.









## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу  
Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу

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 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, сообщаем, что согласно выписке 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
13.03.2024г. № КУВН-001/2024-7177973			
Кадастровый номер:		66-41-0401033-18	
Номер кадастрового квартала:		66-41-0401033	
Дата появления кадастрового номера:		25.03.2003	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учлотный номер 66-01-01-0000-822; 66-41-0401033-018	
Местоположение:		обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-6	
Площадь, кв.м:		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 заявки об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные утратены"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Скрябин Александр Александрович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственной пенсионной фонд "Профессиональная" (Аликомерное общество), 7701109908	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Средство: 08.06034030303075450542106          Выпуск: 08.06034030303075450542106          РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И ЦАРЫНРАВИИ          Даты выпуска: с 27.06.2023 по 19.09.2023</small>		ИНИЦИАЛЫ, ФИО ЗАКАЗЧИКА
ПОЛНОЕ ИЛИ КОРОТКОЕ ИМЯ ЗАКАЗЧИКА		ИНИЦИАЛЫ, ФИО ЗАКАЗЧИКА

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
13.03.2024г. № КУВН-001/2024-7177973			
Кадастровый номер:		66-41-0401033-18	
1	Привладелец (привладелец): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66-01-91-712007-270 25.04.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без уведомления в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Закрепленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении 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	Присоединения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Средство: 0808040740303075450542106          Выпуск: 0808040740303075450542106          РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И ЦАРЫНРАВИИ          Даты выпуска: с 27.06.2023 по 19.09.2023</small>		ИНИЦИАЛЫ, ФИО ЗАКАЗЧИКА
ПОЛНОЕ ИЛИ КОРОТКОЕ ИМЯ ЗАКАЗЧИКА		ИНИЦИАЛЫ, ФИО ЗАКАЗЧИКА



#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Федеральное бюджетное учреждение "Росреестр" на Удальскому федеральному округу  
полное наименование 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 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.09.2024, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего раздела 1	Всего листов выписки 7
13.03.2024г № КУВБ/001/2024-71771919			
Кадастровый номер:	66-41-0401033-1313		
Номер кадастрового квартала:	66-41-0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012		
Ранее правообладатель государственной учетной номер:	Учетный 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, м <sup>2</sup> :	293,1		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, за исключением	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	23892326,27		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости	66-41-0401033-1313		
Вид разрешенного использования:	жилое		
Сведения об обеспечении жилого помещения в определенную дату актом повышенной санинформированности жилого фонда, к актам повышенной информированности жилого фонда, к актам повышенной информированности жилого фонда социального использования или жилого фонда коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сторонова Александра Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109928		



полное наименование должности \_\_\_\_\_ ИНИЦИАЛЫ, ФИО

Лист 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	Всего раздела 2	Всего листов выписки 7
13.03.2024г № КУВБ/001/2024-71771919			
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-основание	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, № 291, выдан 26.11.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение 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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2017 по 31.12.2050
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН: 6686017662, ОГРН: 1126686021153
	сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 19.07.2017, номер государственной регистрации: 66-41-0401033-1313-66-001/2017-32
			Дополнительное соглашение от 13.12.2018 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 29.12.2018, номер государственной регистрации: 66-41-0401033-1313-66-001/2018-34



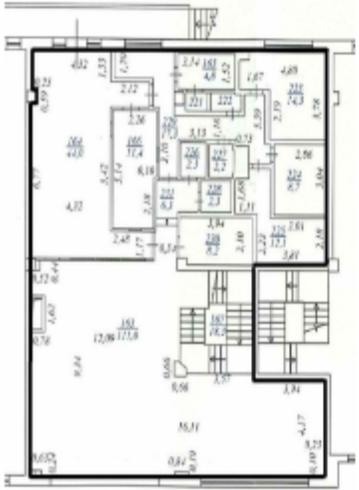
полное наименование должности \_\_\_\_\_ ИНИЦИАЛЫ, ФИО





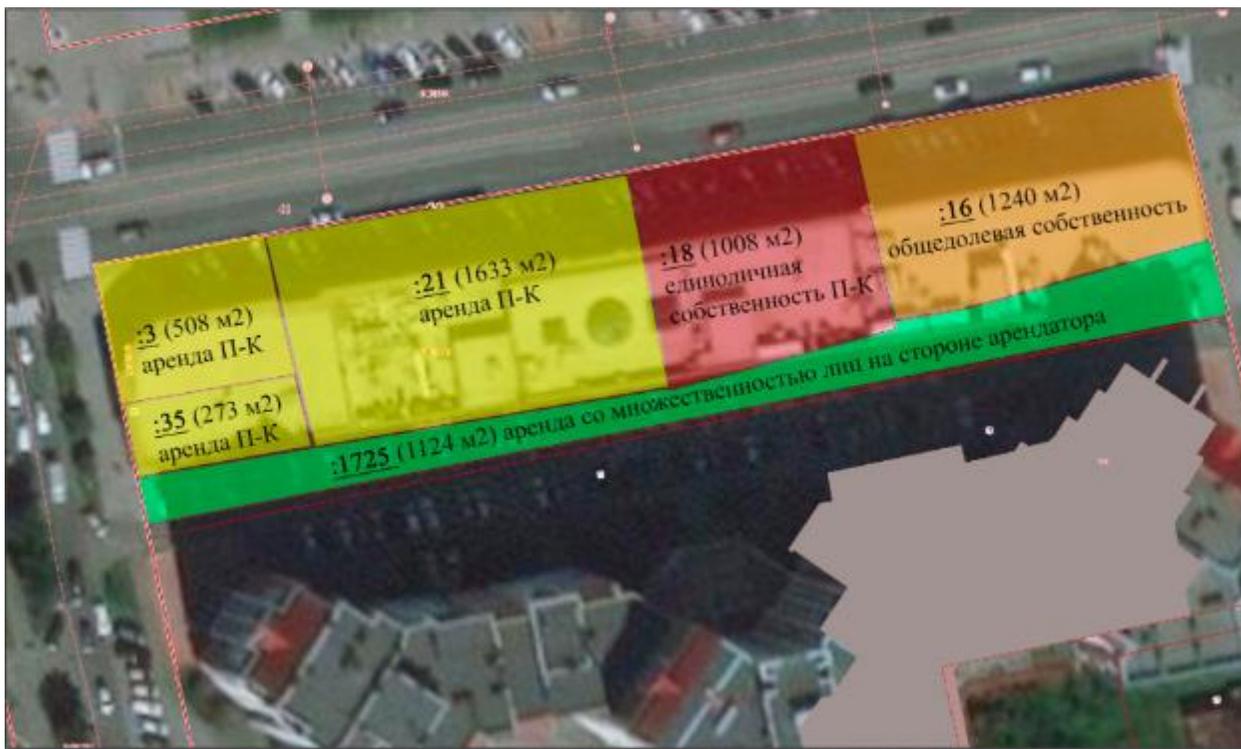
## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Лист 7			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов вмяске: 7
13.03.2024г. № КУВН-001/2024-71771919			
Кадастровый номер: 66-01-0401033-1313		Номер заявки (заявки): 2	
			
Масштаб 1			

	ДОКУМЕНТ ПОДЛИНА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<small>Сторона: Инициатор оценки стоимости Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Должность: 17.04.2024 в 10:30:04</small>		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ	ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

# Копии документов Заказчика





## 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 содержится 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. Чалыгина, 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	Явюк Д.В.	2605/94895
5	ООО «Бизнесинвести»	2614/94895
6	Сафронова Е.В.	3386/94895
7	Саванев В.В.	885/94895
8	Плинер С.М.	1316/94895
9	ООО «АВВ группа»	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. Чалыгина, 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 содержится 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»

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

  
М.А. Ерофеев/

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

  
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 группа»	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

  
М.А. Ерофеев/

НПФ «Профессиональный» (АО)

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 № 4-210 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» 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»

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

  
М.А. Ерофеев

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

  
Ю.О.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	Янов Д.В.	2605/94895
5	ООО «Бизнесинвест»	2614/94895
6	Сафронова Е.В.	3386/94895
7	Савинев В.В.	885/94895
8	Плинер С.М.	1316/94895
9	ООО «АВБ группа»	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

  
М.А. Ерофеев /

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

  
Ю.О.А. Зверев /

## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



ООО «Проект-консалтинг»  
620013, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 48, оф. 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  
НПО «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 которых являетесь и в котором Вы являетесь.

Земельные участки по пяти кадастровым номерам:  
- 66-41/0401033-3 (площадь – 508 м<sup>2</sup>);  
- 66-41/0401033-21 (площадь – 3633 м<sup>2</sup>);  
- 66-41/0401033-35 (площадь – 273 м<sup>2</sup>);  
- 66-41/0401033-16 (площадь – 1240 м<sup>2</sup>);  
- 66-41/0401033-18 (площадь – 1068 м<sup>2</sup>).

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, принадлежащих которому 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 долевая собственность;
- 66-41/0401033-18 – купля-продажа доли в праве. 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: [KlemtievaI.A@forum-ru.com](mailto:KlemtievaI.A@forum-ru.com)

Приложения:

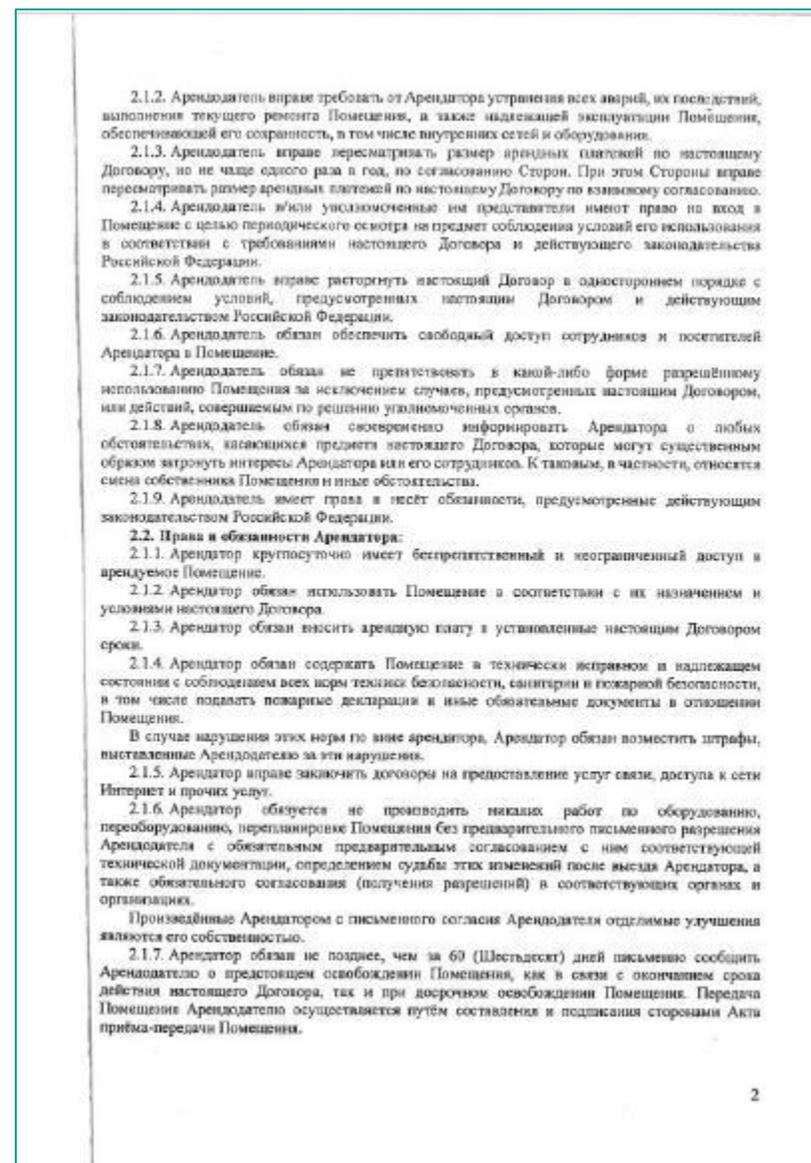
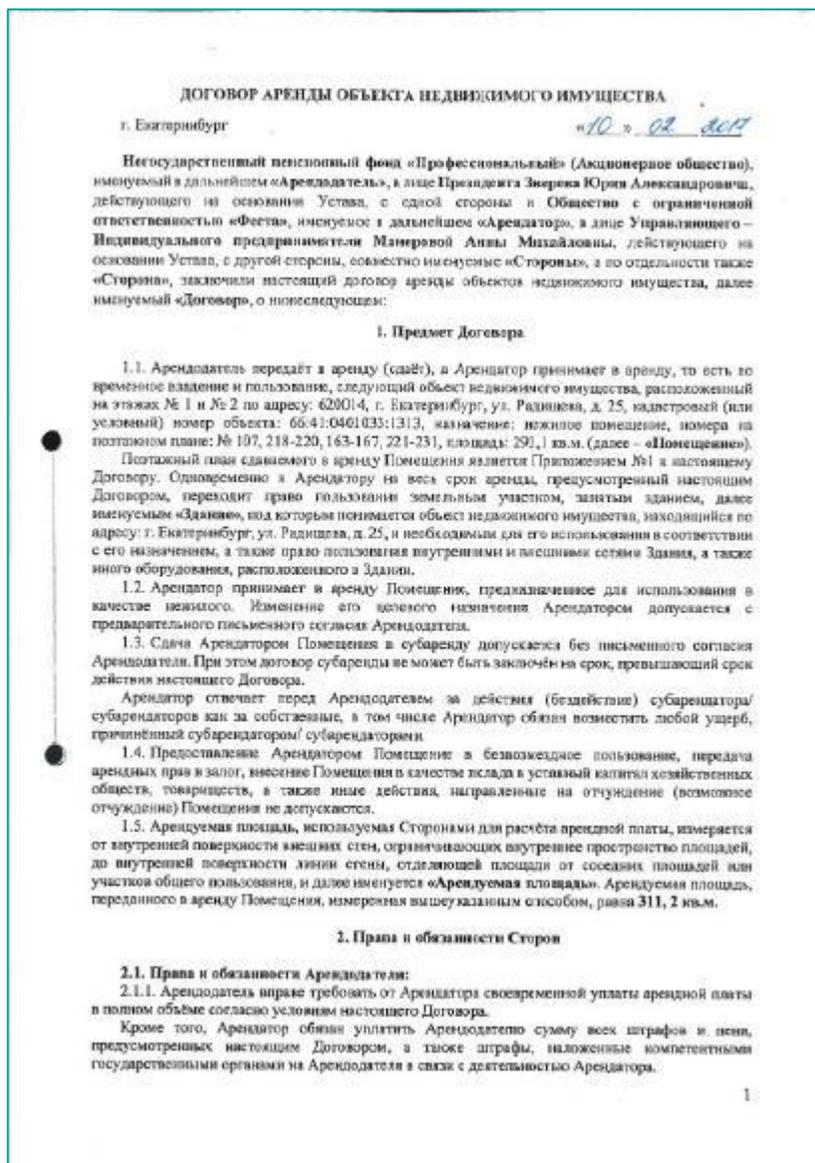
- Приложение 1. Схема земельных участков под зданием.
- Приложение 2. Расчет платежей за земельные участки:
  - земельные участки 3, 21, 35 – аренда со множественностью лиц на стороне Арендатора;
  - земельный участок 18 – купля-продажа доли в праве.
- Приложение 3. Формы заявлений и составлены до перераспределения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

Генеральный директор

Ирочкин М.А.



## Копии документов Заказчика



# Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.17. Арендатор обязан немедленно сообщать в аварийные службы, представляющие эксплуатирующей организации об авариях, чрезвычайных ситуациях, о постраданиях, а также о принятых неотложных мерах.

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

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

2.1.20. Нессти расходы, связанные с работой Помещения.

### 3. Платежи и расчёты по Договору

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

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

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

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

3

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

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

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

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

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

### 4. Порядок приёма-передачи Помещения

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

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

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

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

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

### 5. Ответственность Сторон, форс-мажор

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

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

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

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

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.

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

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

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

4

# 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:

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

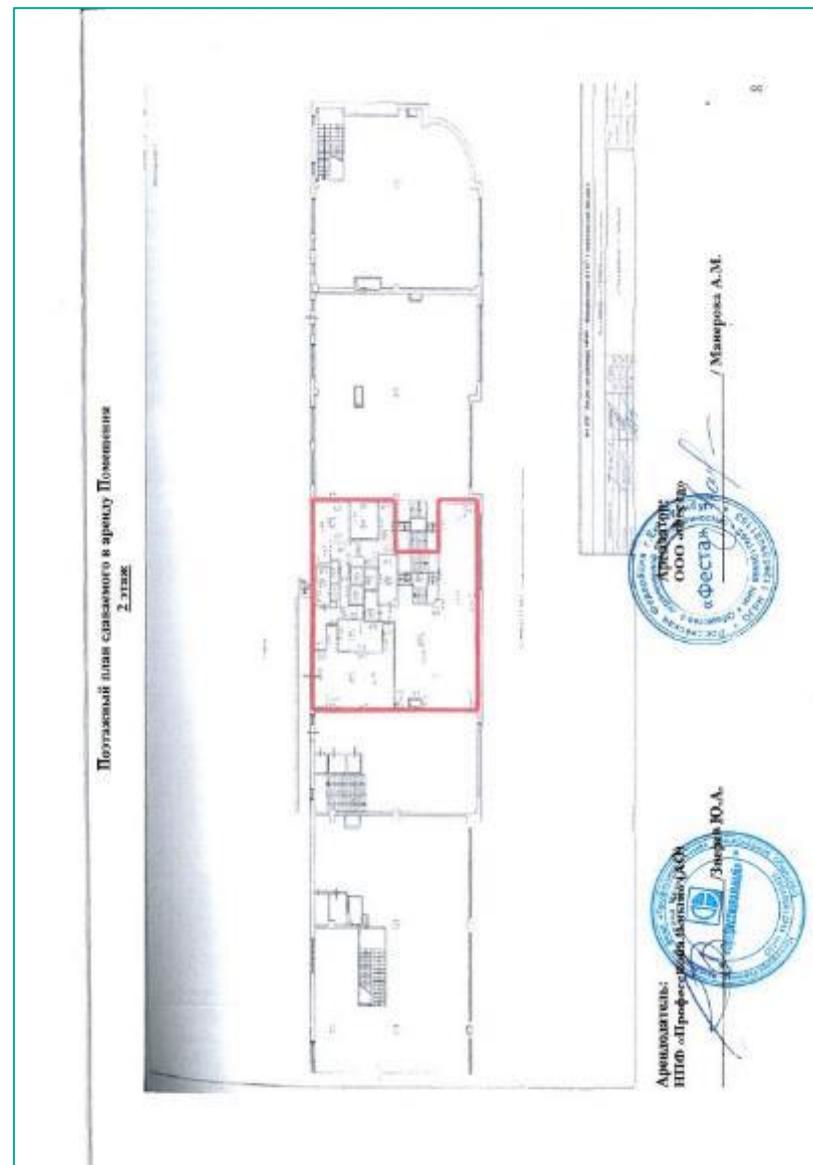
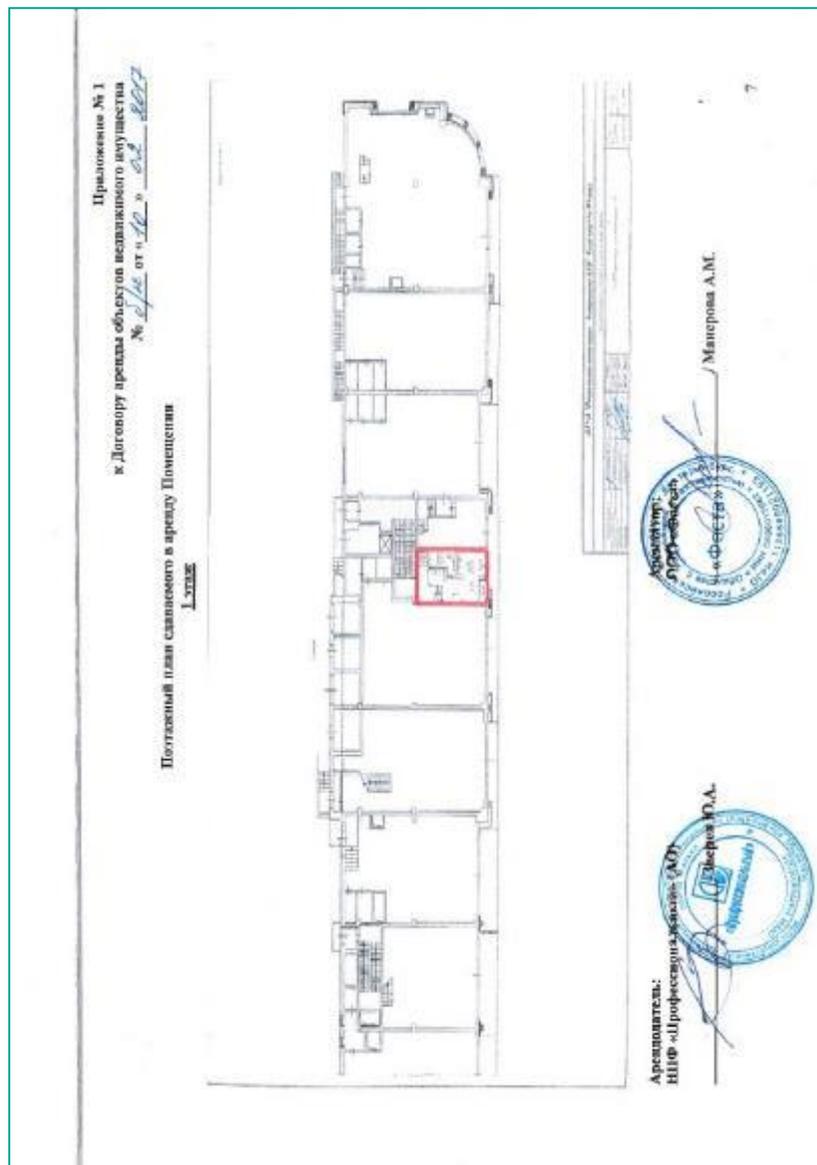
**11. Реквизиты Сторон:**

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 301018102000000000823	«АТРОПРОМКРЕДИТ», г. Екатеринбург
БИК 044525823	к/с 30101810700000000995
	БИК 044325710
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  
№ 5/14 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 Маисерова Алены 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 № 5/14 от «10» авг 2017 (далее - «Акт приема-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № 5/14 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.

<b>Арендодатель</b> <b>НПФ «Профессиональный» (АО)</b> 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	<b>Арендатор</b> <b>ООО «Феста»</b> 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
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

9

Договора аренды  
19 июля 2017  
66-401000033-133-16/001/2017-32  
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 Маисерова 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.

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург «05» февраля 2023 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

- Стороны договорились дополнить пункт 2.2. «Права и обязанности Арендатора» Договора подпунктом 2.1.22, изложенным в следующей редакции:  
«2.1.22. Арендатор обязан нести непредвиденные расходы, направленные на поддержание имущества в исправном состоянии, с последующим возмещением данных расходов Арендодателем».
- Стороны договорились, что условия Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2023 года.
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для регистрирующего органа.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

М.П.

Голиченко О.Ю.

От Арендатора:

М.П.

Манерова А.М.

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

г. Екатеринбург «31» января 2023 года

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

- Стороны договорились начиная с 31 января 2023 года добавить в пункт 2.2. «Права и обязанности Арендатора» Договора подпункт 2.1.21. в следующей редакции:  
«2.1.21. Арендатор вправе на основании письменного согласия Арендодателя уменьшить сумму арендной платы за соответствующий период по Договору соразмерно сумме произведенного текущего и (или) капитального ремонта Помещений».
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для регистрирующего органа.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

М.П.

Зверев Ю.А.

От Арендатора:

М.П.

Манерова А.М.

## АКТ

г. Екатеринбург

«05» апреля 2023 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице ВРИО Президента Голиченко Ольги Юрьевны, действующей на основании Доверенности от 29.03.2023 и Приказа Президента от 29.03.2023 № П202303291, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манеровой Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», на основании Договора аренды объекта недвижимого имущества от 10 февраля 2017 года, далее именуемому «Договор», составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

- В соответствии с подп. 2.1.21 п. 2.2. Договора Стороны договорились уменьшить размер арендной платы за второй квартал 2023 года на сумму 1 225 487 (Один миллион двести двадцать пять тысяч четыреста восемьдесят семь) рублей 10 копеек, на которую Арендатором был произведен ремонт Помещения в период с 25.01.2023 по 22.02.2023, что подтверждается соответствующими документами, переданными Арендатором Арендодателю.
- Сумма аренды Помещения за второй квартал 2023 года с учетом п. 1 настоящего акта составит 1 274 217 (Один миллион двести семьдесят четыре тысячи двести семнадцать) рублей 28 копеек.
- Акт вступает в силу со дня его подписания.
- Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

М.П.

Голиченко О.Ю.

От Арендатора:

М.П.

Манерова А.М.

# Копии документов Заказчика

**АКТ**

г. Екатеринбург

«24» октября 2023 года

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

1. В соответствии с подп. 2.1.21 п. 2.2. Договора Стороны договорились уменьшить размер арендной платы за четвертый квартал 2023 года на сумму 396 655 (Триста девяносто шесть тысяч шестьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек, на которую Арендатором был произведен ремонт Помещения в период с 09.10.2023 по 23.10.2023, что подтверждается соответствующими документами, переданными Арендатором Арендодателю.
2. Сумма аренды Помещения за четвертый квартал 2023 года с учетом п. 1 настоящего акта составит 2 103 049 (Два миллиона сто три тысячи сорок девять) рублей 38 копеек.
3. Настоящий акт вступает в силу со дня его подписания.
4. Настоящий акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:**

**От Арендатора:**

\_\_\_\_\_  
Зверев Ю.А.  
М.П.

\_\_\_\_\_  
Манерова А.М.  
М.П.



## Копии документов Заказчика

**АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 1/P25**

г. Екатеринбург « 10 » 08 2024

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

**1. Предмет Договора**

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

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

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

1

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

**2. Возмещение расходов Агента**

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

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

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

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

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

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

2

#### 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;"><b>Агент</b> <b>НПФ «Профессиональный» (АО)</b></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;"><b>Принципал</b> <b>ООО «Феста»</b></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.: Фролова 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				
<b>Итого:</b>				

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.

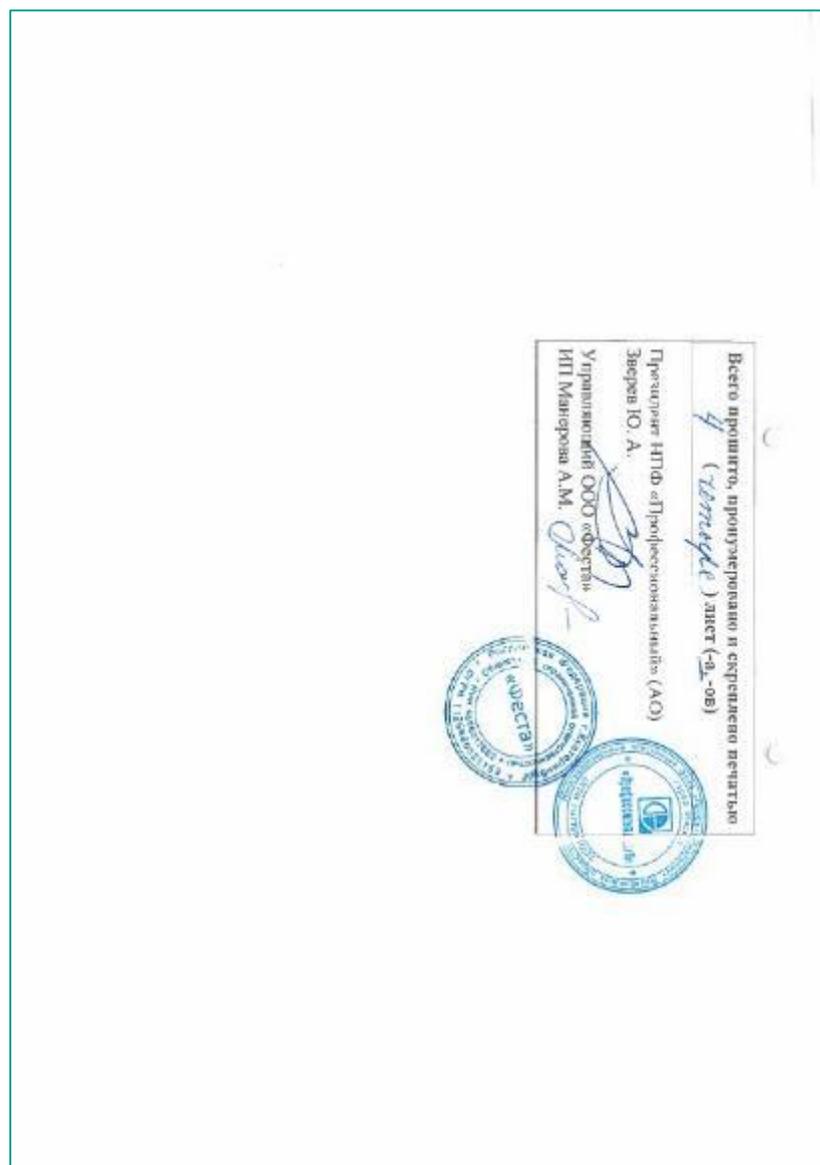
5) Приложения:  
- ...

**Президент** \_\_\_\_\_ **Ф.И.О.** \_\_\_\_\_

4

## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



  
ПРАВИТЕЛЬСТВО  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ул. Машинно-Себирская, д.111,  
г. Екатеринбург, 620060  
тел (343) 312-06-28, факс (343) 355-21-85  
E-mail: [info@gorodoff.ru](mailto:info@gorodoff.ru)  
ИНН Свердловской области 7667001001

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 МАР 2020

# Копии документов Заказчика



Смета за период январь - декабрь 2024 г.

№ п/п	наименование статьи расходов, инженерной системы	в месяц	в год	Описание
1	Вознаграждение ИТ-аудитора	110 211	1 322 529	услуги аудита, РСО, оплата специалистам за выемку бухгалтер, копии актов по охране труда, налог НДС
2	Общие собрания и Фонд текущего ремонта	140 030	1 680 365	сборища, оплата специалистов (жкх-черы)
3	Система диспетчеризации	18 675	216 901	материалы, оплата специалистов (диспетчер)
4	Система электроснабжения	47 736	512 833	установка ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электрик/монтаж)
5	Услуги учебного мероприятия	429	5 150	
6	Водоснабжение, водоотведение	90 625	1 087 546	замена арматура, сан-тех. оборудование, ИРП, насосы, проверка сетей сан-техникой, оплата специалистов (сантехник)
7	Вентиляция, отопление	15 338	184 051	инструмент, ИРП, ввозная доставка
8	Система контроля доступа и видеонаблюдения	245 698	4 148 277	считыватели и пр. расходники, расходники на серверы, оплата специалистов (2 документа), оплата оплаты специалистов (жкх-слесари)
9	Система ЛОС и пожаротушения	38 214	457 372	обслуживание системы ЛОС спец. организацией, пожарные датчики
10	Опалеснение территории	2 725	32 699	услуги спец. организации
11	Уборка мусоропровода	4 559	59 513	
12	Дымо-сигна	32 145	395 735	услуги спец. организации, выезд и проверка территории
13	Обслуживание МОП и деурное обслуживание территории	289 574	3 474 884	плата специалистов (отсутствие на уборке МОП и территории 1 этаж) впускание по уборке территории
Итого затрат на 2024 год		1 155 663	13 867 952	
Лифтовое оборудование		61 600		только для ИТ-Нагорная К.А. в Троем Кварт. (10 лифтов, техническое обслуживание, диагностика)
Всего затрат на эксплуатацию на 2024 год		13 829 552	1 155 862	в том числе материалы
Всего затрат на эксплуатацию на 2024 год в том числе обслуживание Лифтового оборудования		13 829 552	1 160 796	



ОБЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ : разбивка по доле

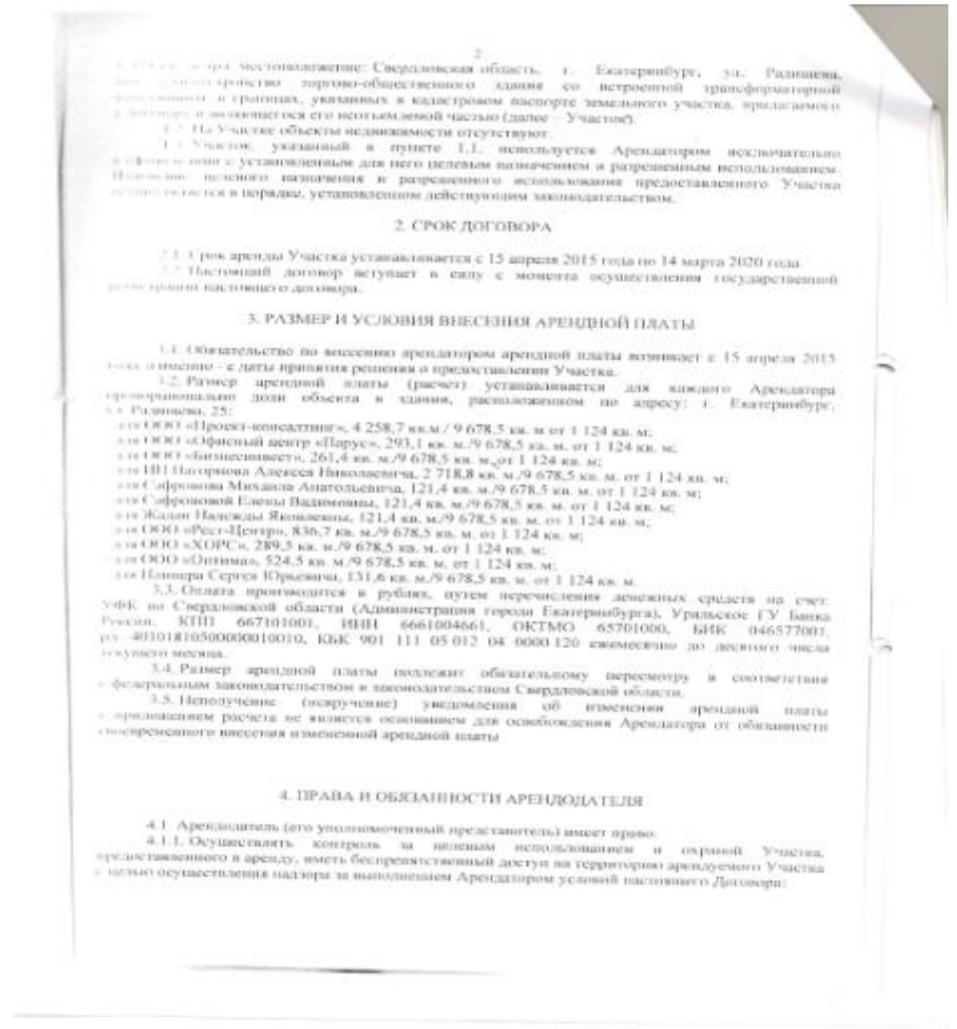
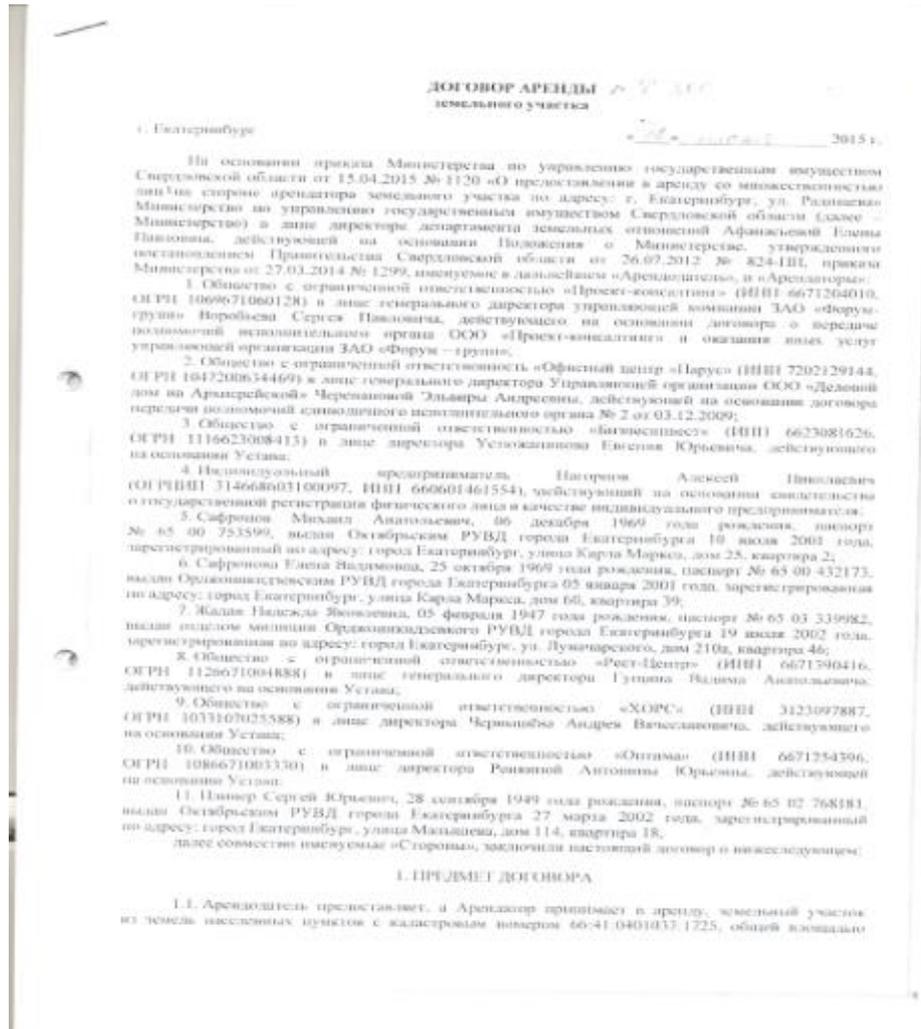
	С, руб.	процентное распределение, %	цена в тыс. руб.	сумма в тыс. руб.
ООО "Троем Квартал" (группа)	1 192 068	13,13%		1 621 524,75
ООО "Троем Квартал" МОП	696 13			957 134,57
ИП Назарова К.А.	3 073 959	33,84%		3 902 098,42
ИП Назарова С.Ю.	177 03	2,02%		232 303,31
ООО "Троем Квартал"	402 13	4,42%		532 607,26
Ивановский Константин Петрович	515 13	5,65%		682 493,54
Самоев Владимир Владимирович	28 03	0,31%		37 158,08
ИП Яков Павел Владимирович	263 03	2,90%		343 651,01
ООО "МББ Групп"	14 03	0,15%		18 548,69
Болотов Михаил Евгеньевич	23 70	0,26%		31 147,21
Захаровский Е.Н.	442 03	4,86%		585 515,23
ИП Саварова Елена Владимировна	333 03	3,65%		434 301,45
Павлов Сергей Михайлович	131 03	1,44%		17 295,36
ИПЕ «Профессиональный Юрист»	285 13	3,13%		38 526,34
ООО "Оптима"	472 10	5,19%		61 291,24
ООО "СДС"	436 03	4,77%		57 608,32
ООО "Биоскан"	291 43	3,20%		37 554,12
Минеев Алексей Александрович	126 03	1,39%		16 627,39
Радченко Руслан Николаевич	218 03	2,38%		28 607,41
Васнецов Роман Григорьевич	115 03	1,25%		15 072,63
Борисов Михаил Владимирович	13 13	0,14%		17 318,12
Патунин Алексей Валерьевич	13 13	0,14%		17 318,12
ООО "Зем-М"	459 03	5,04%		60 029,37
	9 402 90	102,94%		12 367 811,51
ИТОГО ВСЕ ОБЪЕКТЫ И ИМЕЮЩИЕСЯ				1 160 796
Троем Квартал	96 03	50,00%		12 367,82
ИТ Назарова К.А.	96 03	50,00%		12 367,82
	192 06	100%		24 735,64



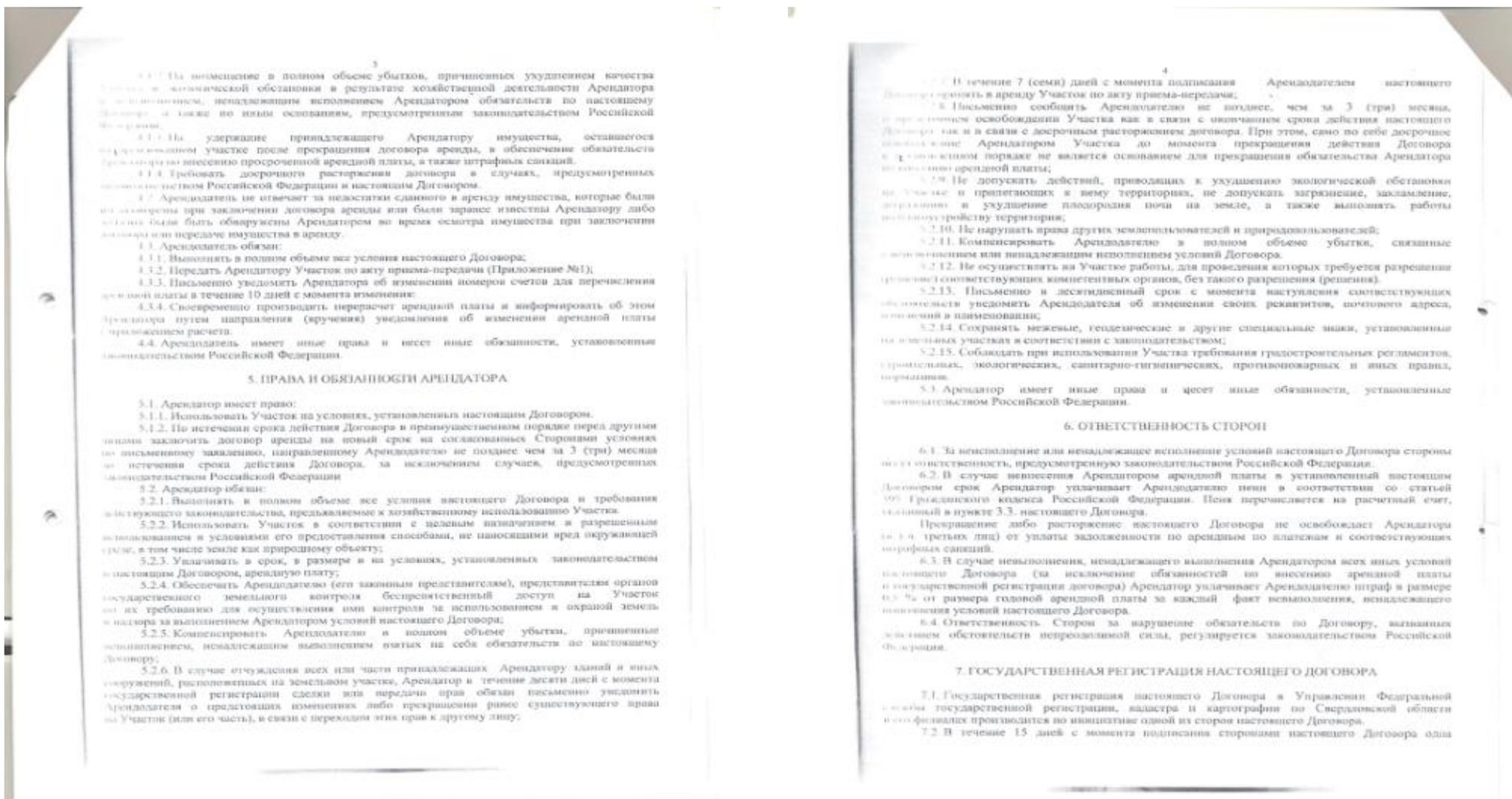
Титульный лист: Документ № 02/2024/1-Е| Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.



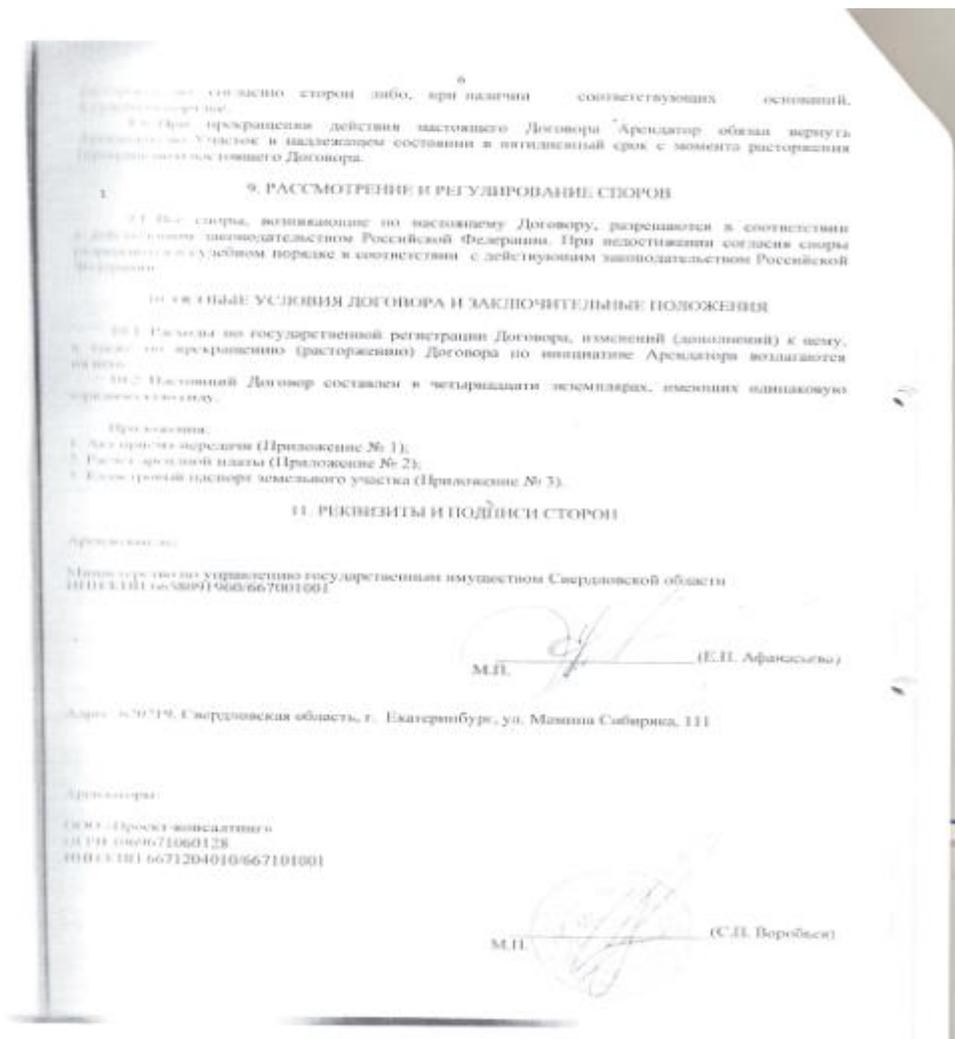
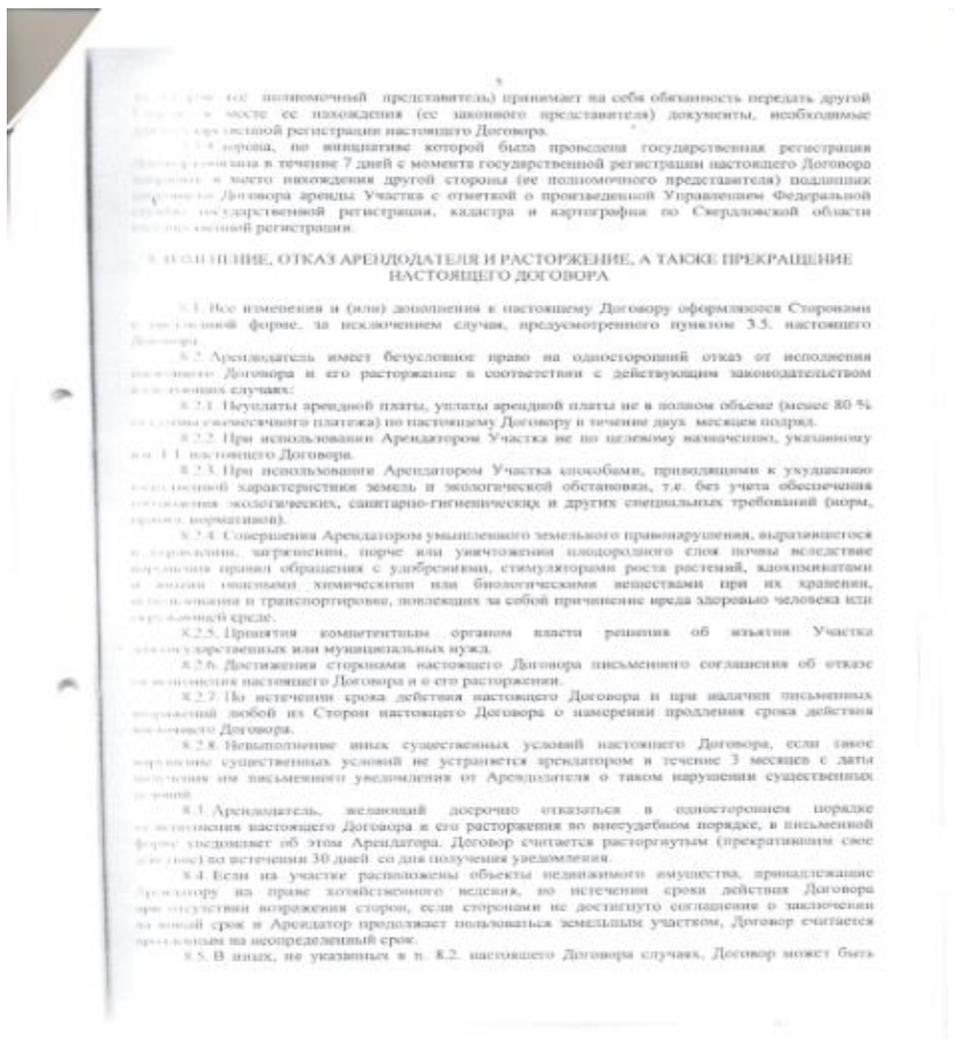
# Копии документов Заказчика



# Копии документов Заказчика

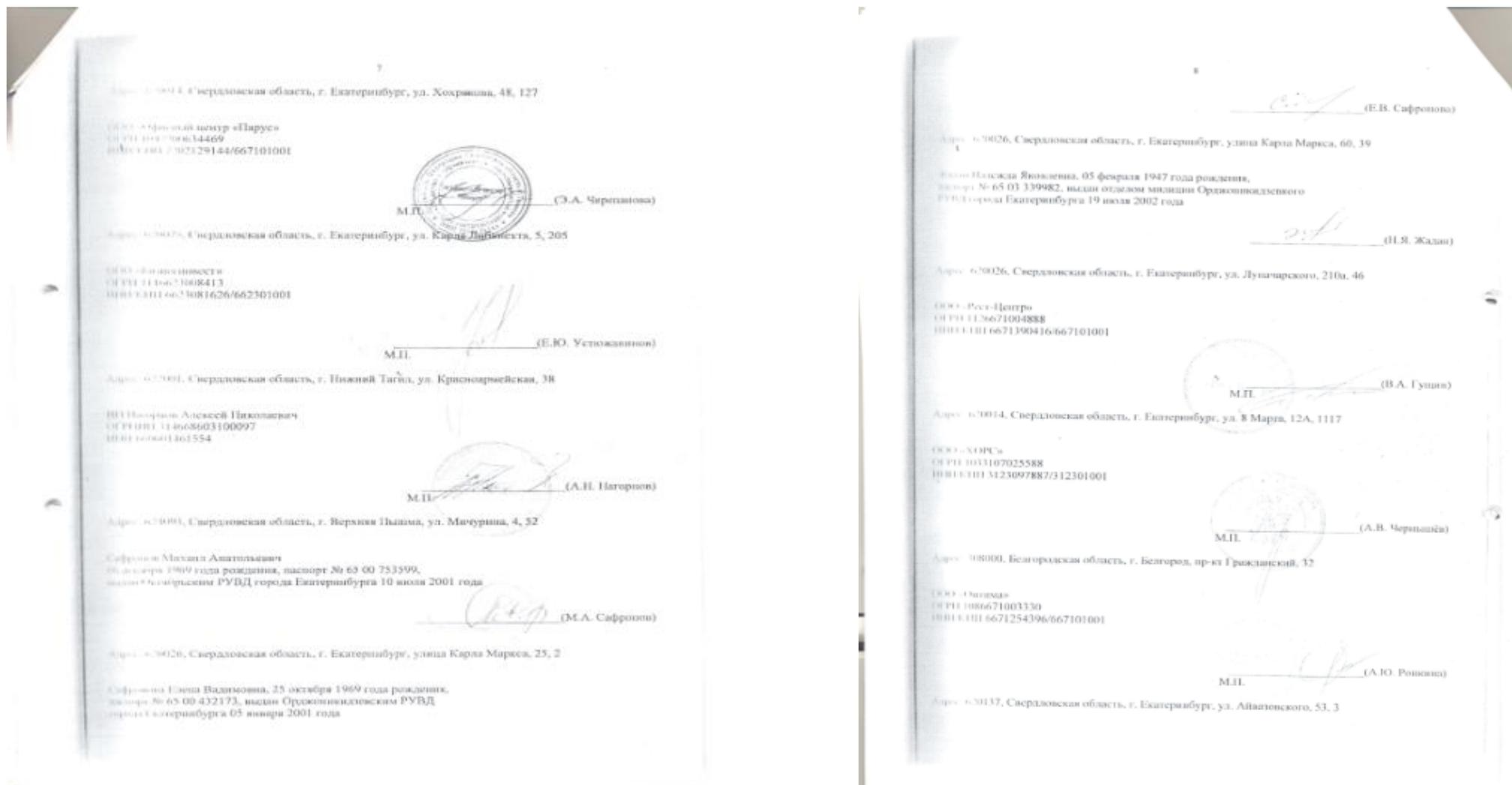


# Копии документов Заказчика



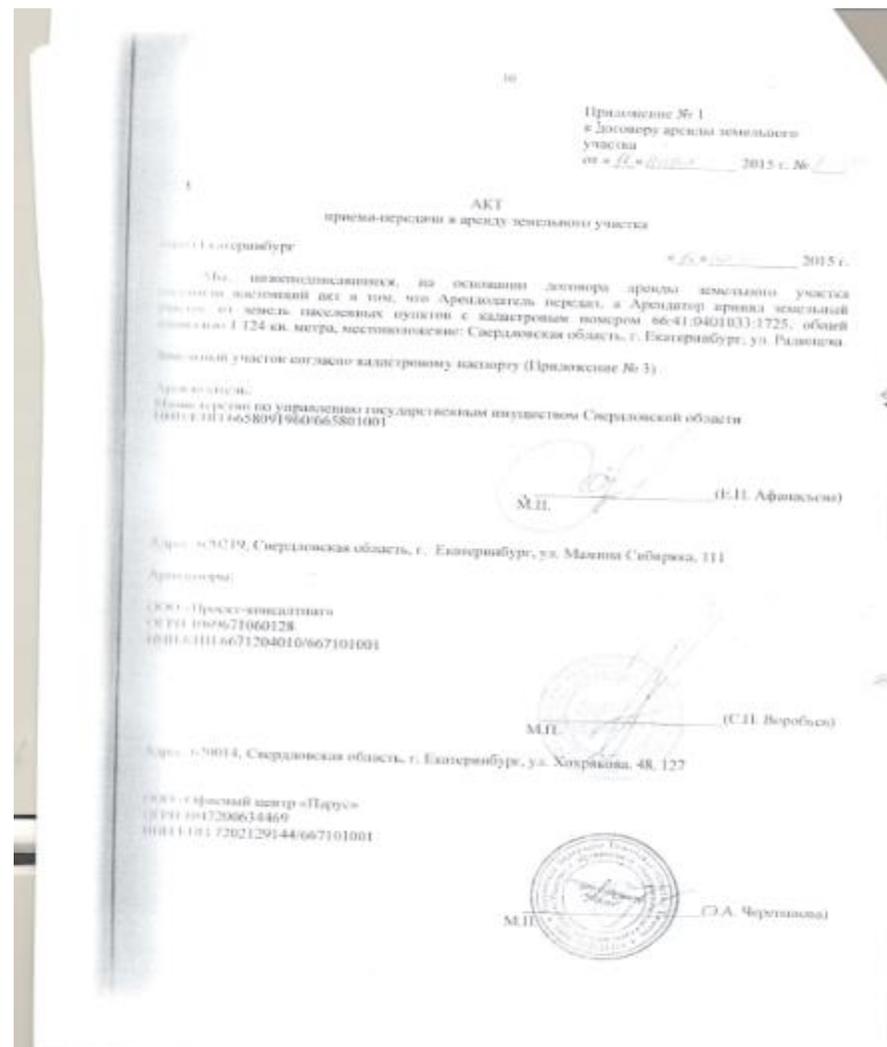
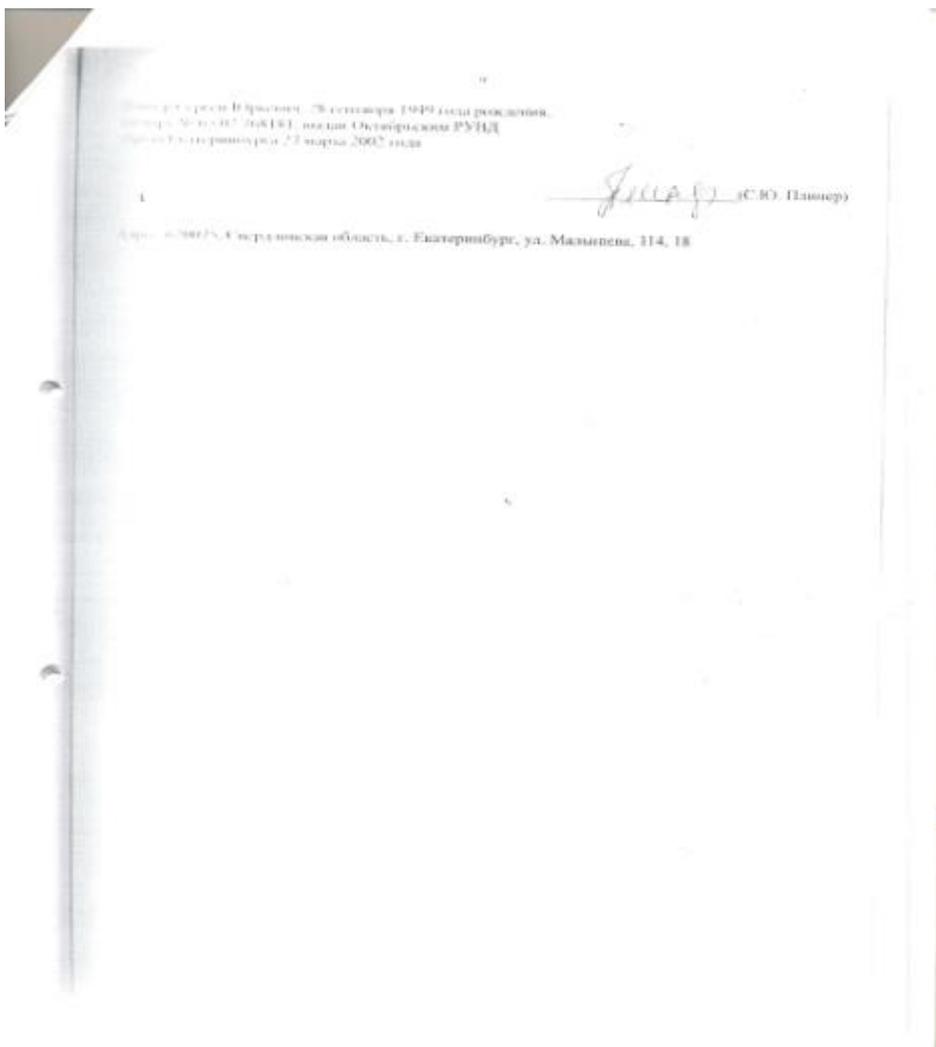
#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

11

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

ООО «БизнесИнвест»  
ИНН 3116623008413  
ОГРН 310116623081626/662301001

М.П. \_\_\_\_\_ (Е.Ю. Усложнинов)

Адрес: 622081, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 38

ИИИ Натернов Алексей Николаевич  
ИНН 311011314668603100097  
ОГРН 31011660601461554

М.П. \_\_\_\_\_ (А.И. Натернов)

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

Сафронов Михаил Анатольевич  
16 октября 1969 года рождения, паспорт № 65 00 753599,  
выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10 июля 2001 года

М.П. \_\_\_\_\_ (М.А. Сафронов)

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

Сафронова Елена Владимировна, 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

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

12

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ст. Луначарского, 210а, 40

ООО «РосСтрой»  
ИНН 3116671004888  
ОГРН 310116671390416/667101001

М.П. \_\_\_\_\_ (В.А. Гущин)

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

ООО «АПС»  
ИНН 31031407025588  
ОГРН 310313123097887/312301001

М.П. \_\_\_\_\_ (А.В. Чернышев)

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

ООО «Белград»  
ИНН 31086671003330  
ОГРН 310116671254396/667101001

М.П. \_\_\_\_\_ (А.В. Романов)

Адрес: 620137, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Авиационного, 33, 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

Приложение № \_\_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от "\_\_\_" \_\_\_ 20\_\_ г.  
Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: Ждан Надежда Яковлевна 05 февраля 1947 года рождения, паспорт № 65 03 33982 выдан отделом милиции Орджоникидзевского РУВД города Екатеринбурга 19.07.2002г.  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.  
Кadaстровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП Коэффициент увеличения (КК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 1,5 (5%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(27932108,12 * 0,01254322 * 1,5 * 1 * (1 + 100) * 261) / 365 = 3757,97$$
  
Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

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

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьев

Приложение № \_\_\_\_\_  
к договору аренды земельного  
участка от "\_\_\_" \_\_\_ 20\_\_ г.  
Расчет арендной платы за 20\_\_ г.

Наименование Арендатора: ООО "Бизнесинвест"  
ИНН: 66:3081626 ОГРН: 1116623008413  
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.  
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725  
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.  
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП Коэффициент увеличения (КК): 1  
Льгот нет  
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП  
Разрешенное использование: Прочие земельные участки  
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Став: 1,5 (5%)  
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:  
$$(27932108,12 * 0,02700832 * 1,5 * 1 * (1 + 100) * 261) / 365 = 8091,71$$
  
Итого: 8 091,71 руб.

Помесячные платежи:

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

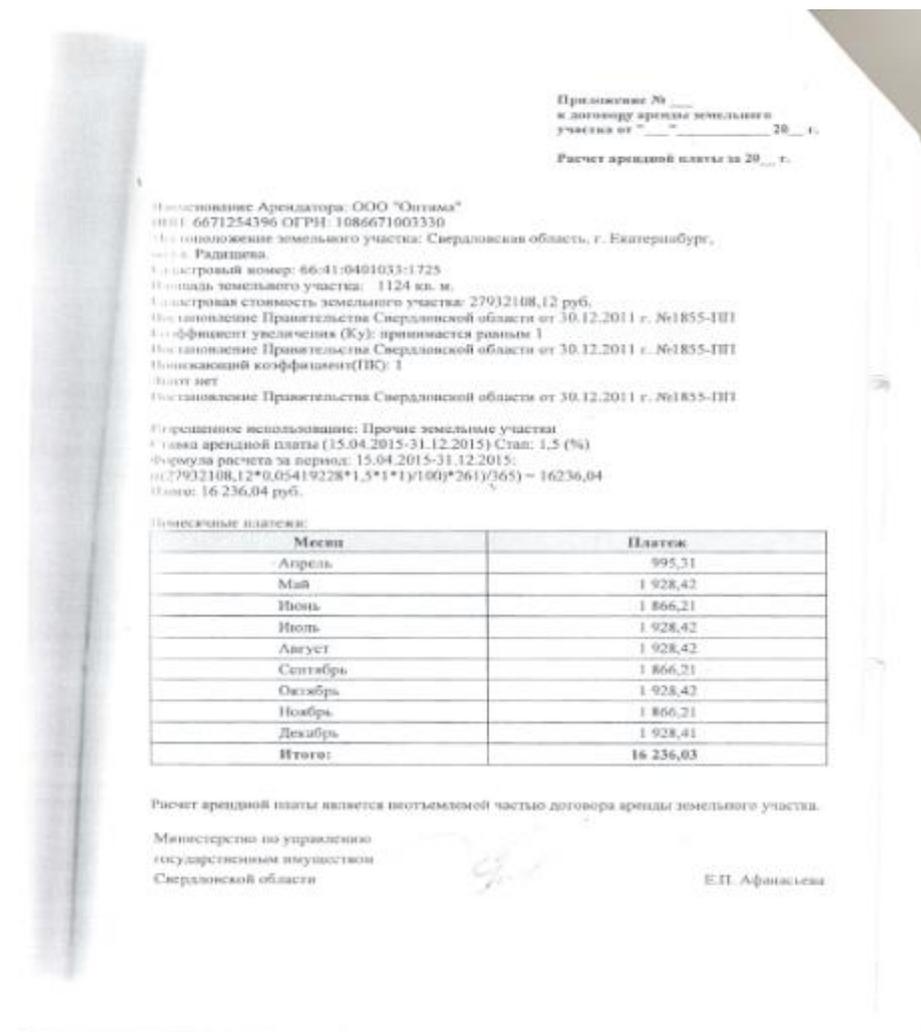
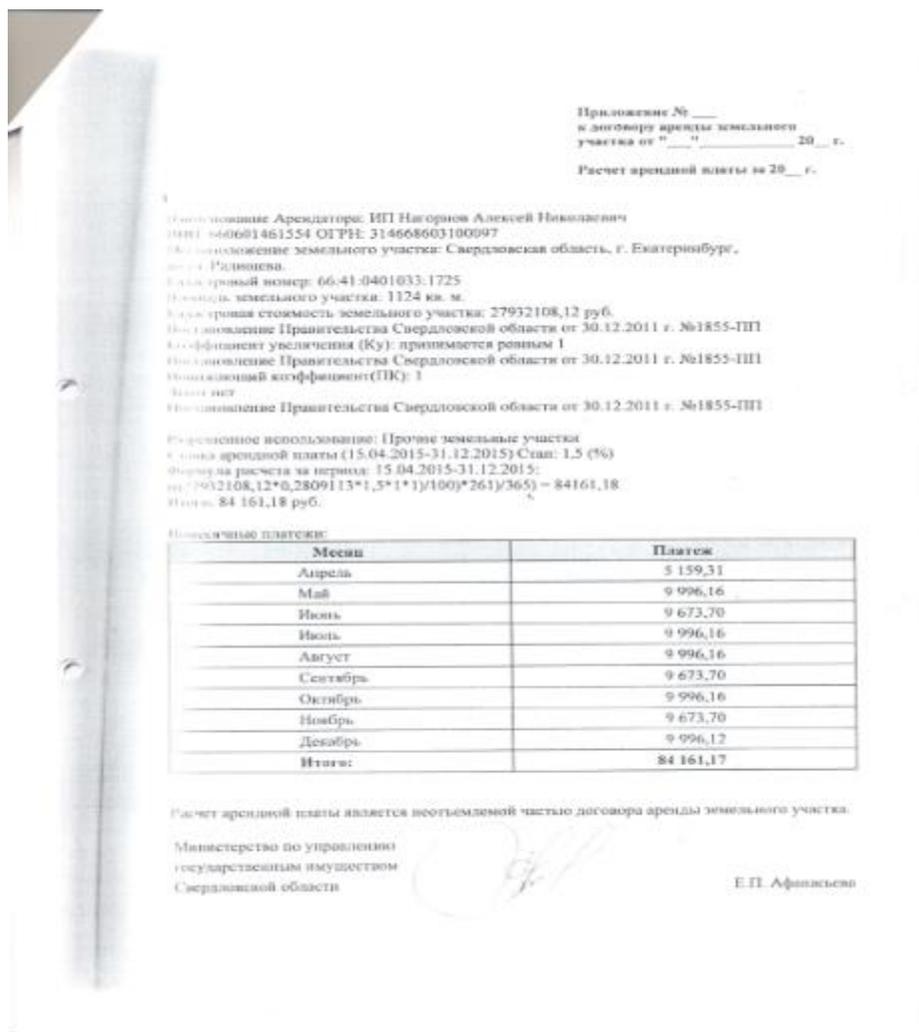
Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

Е.П. Афанасьев

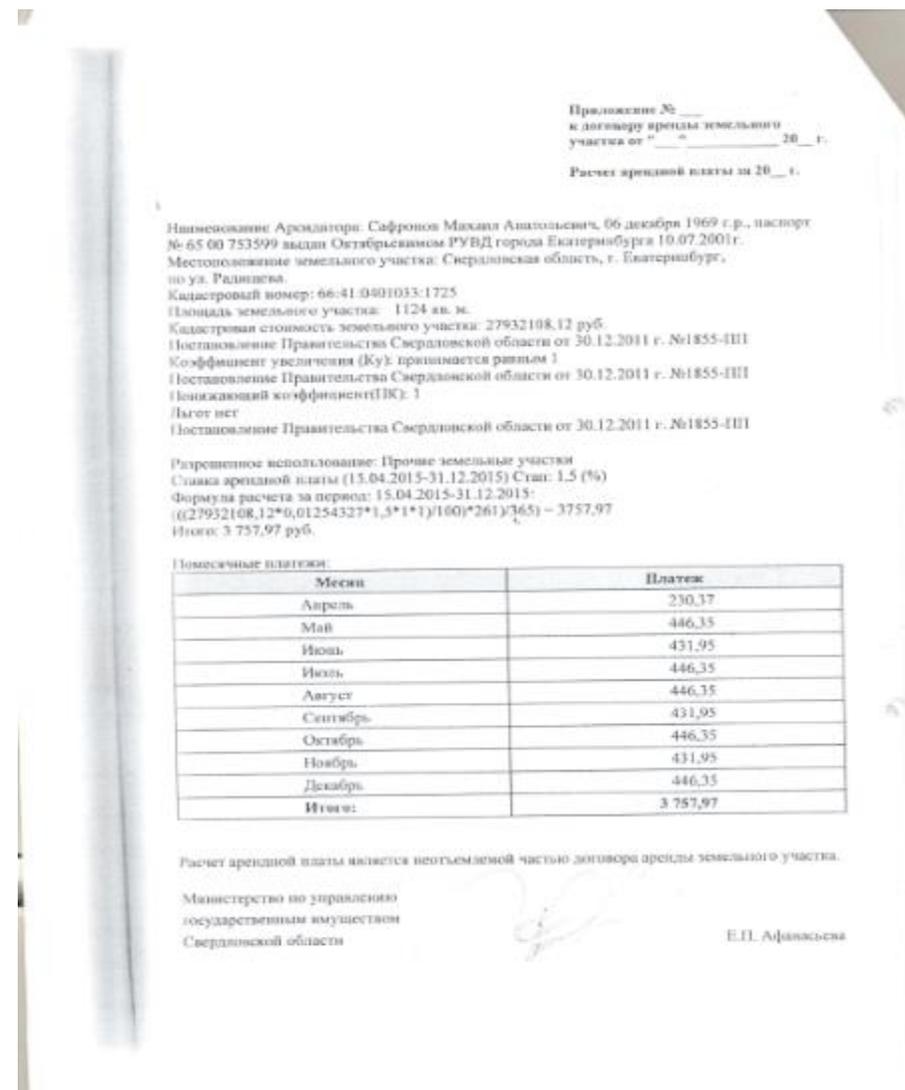
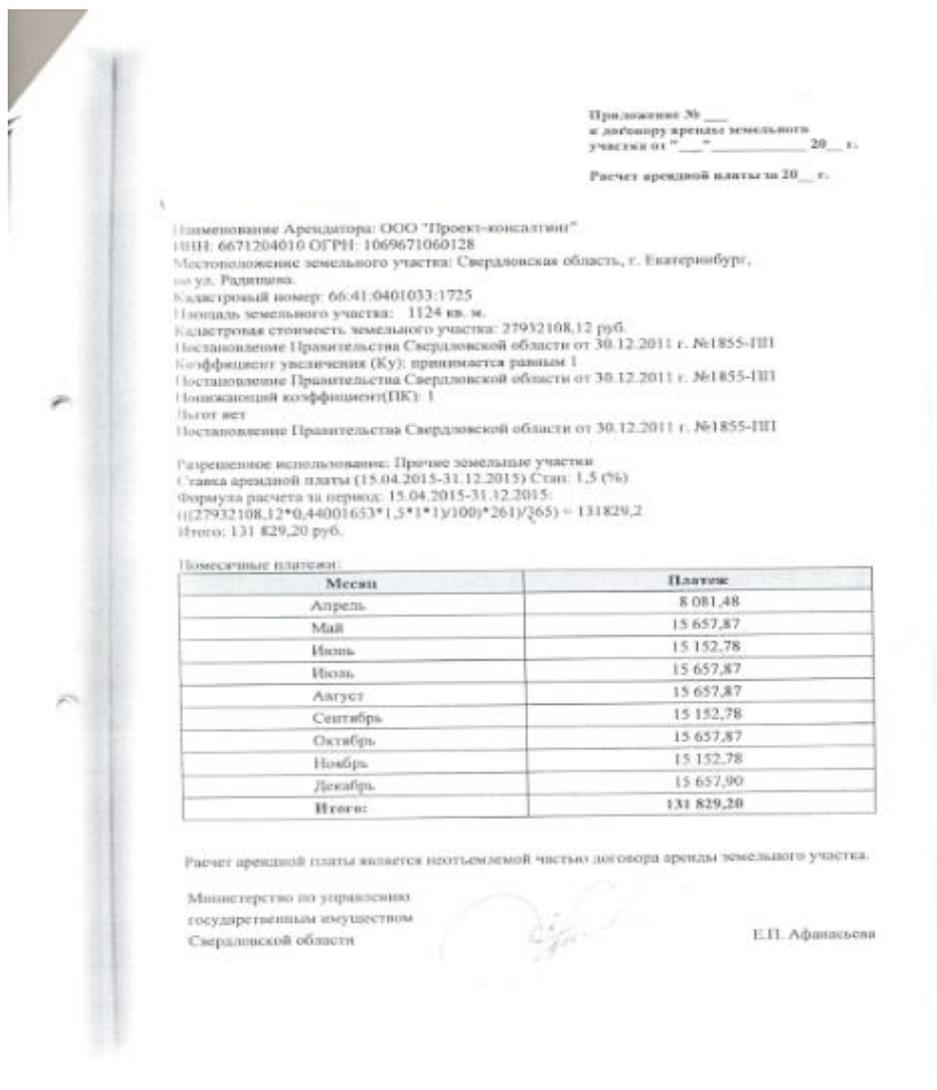
#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



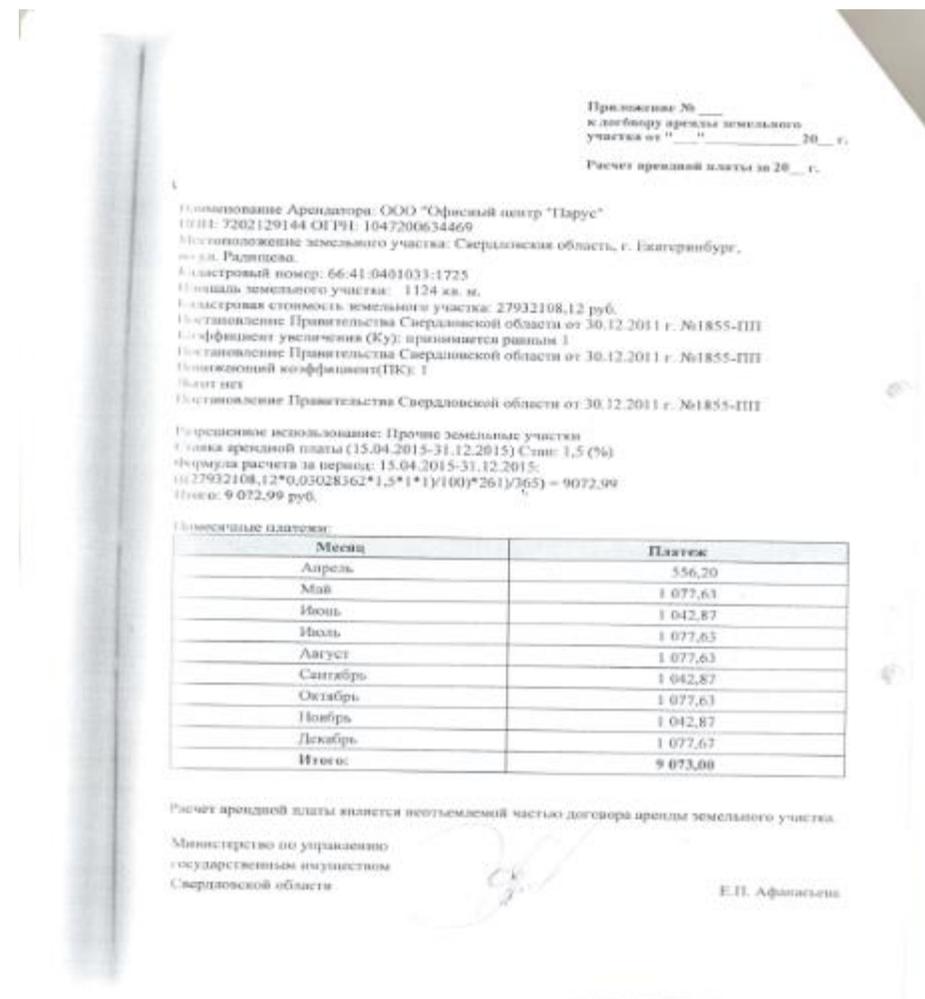
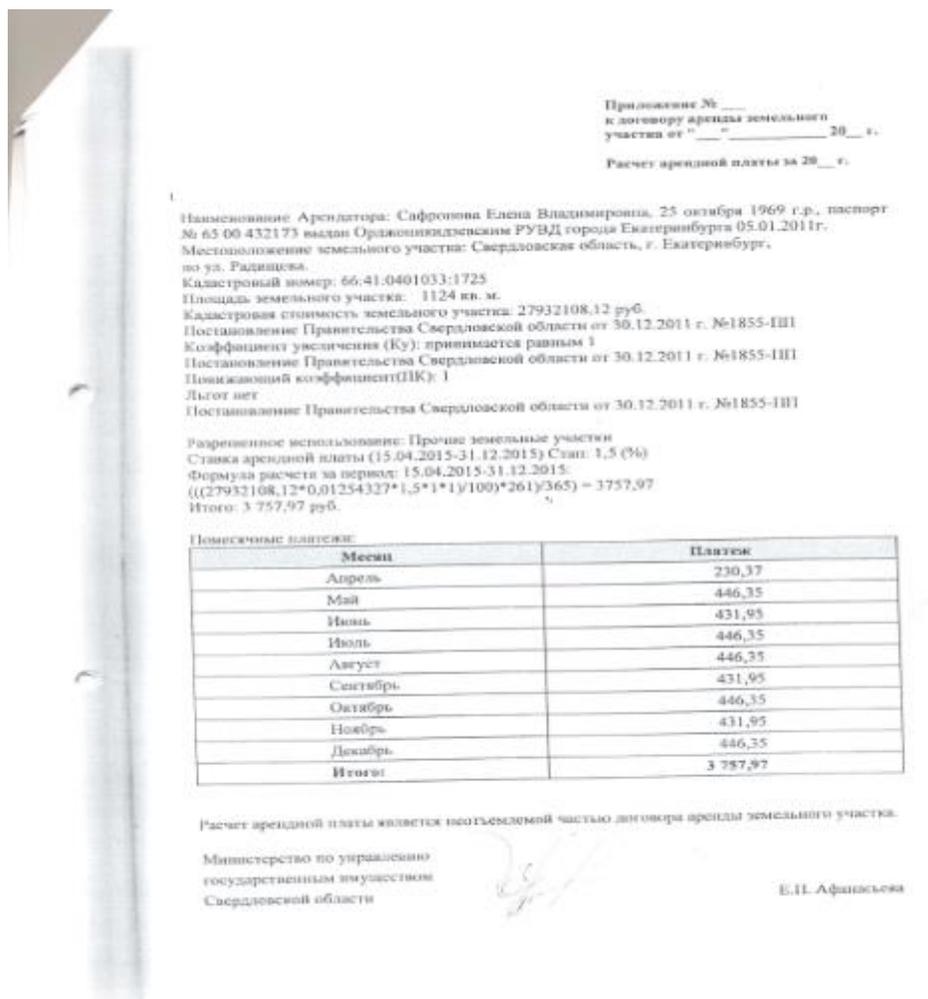
#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



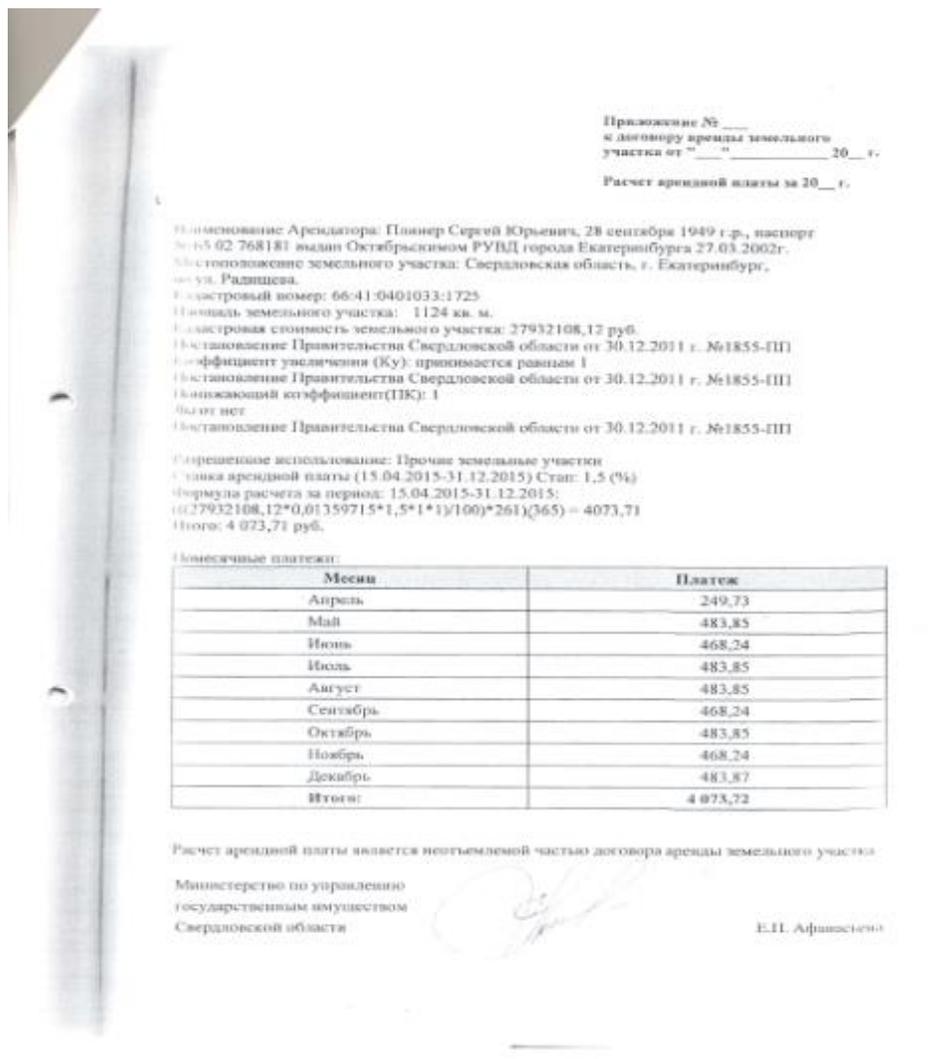
#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



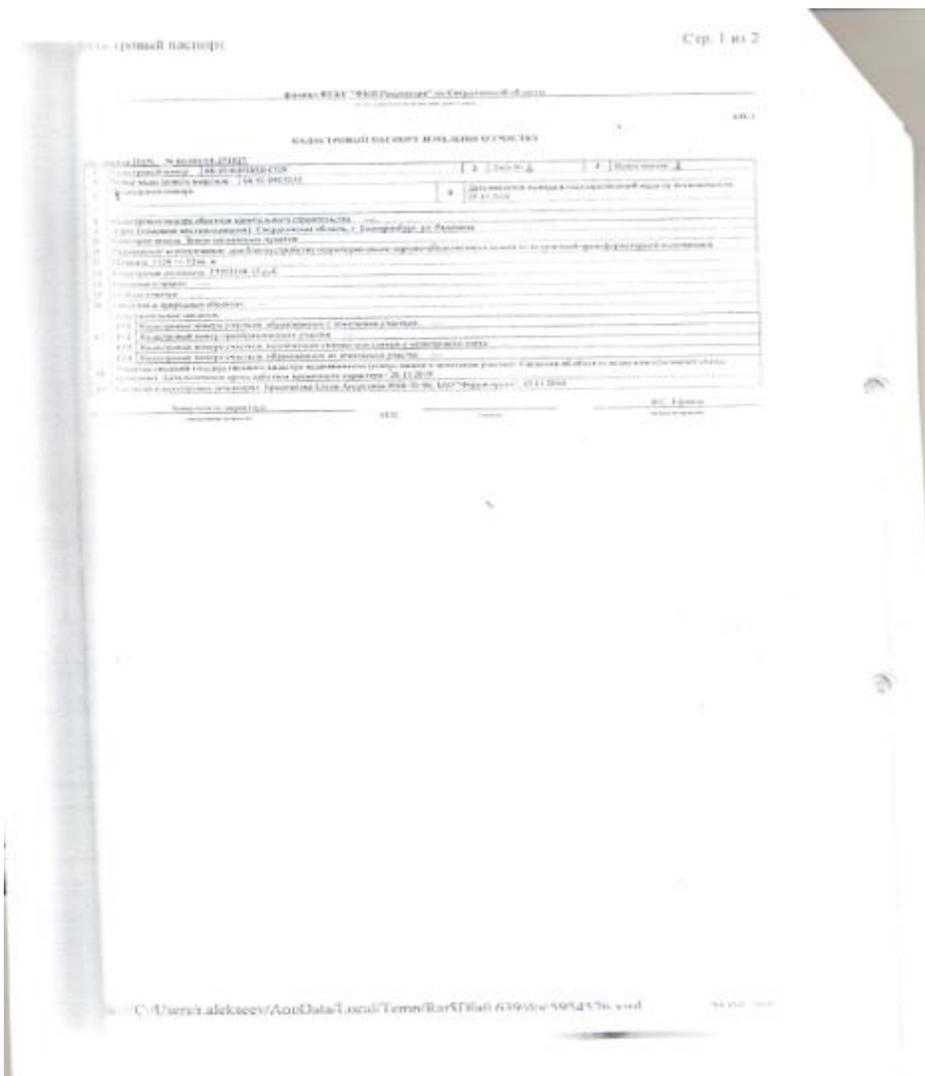
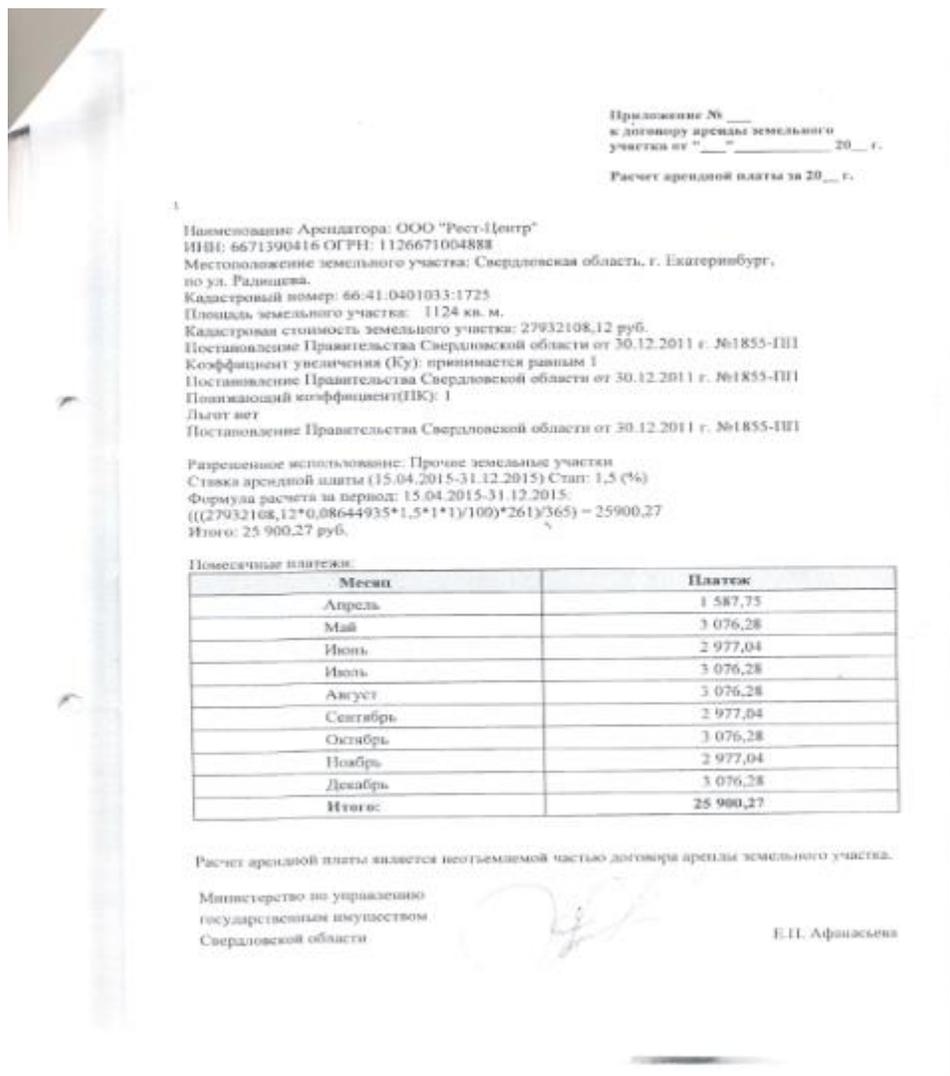
#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



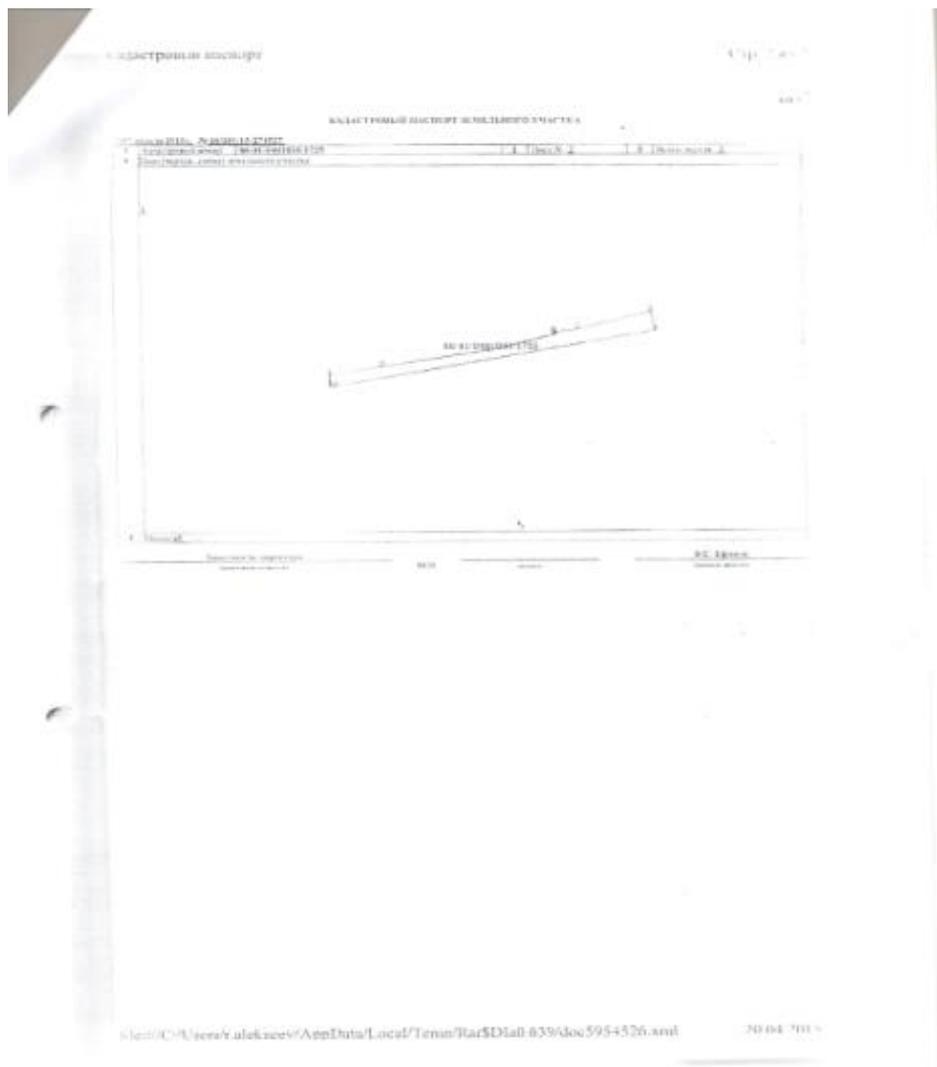
## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



Получено: 2024-04-25 10:00:00  
Специалист: [подпись]  
Исполнитель: [подпись]

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 2  
к договору аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380  
город Екатеринбург \_\_\_\_\_ г.

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

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

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

внести в договор аренды земельного участка от 16.06.2015 № Т-380 (далее – Договор) следующие изменения:

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

2. Подпункт 3.2. Договора дополнить абзацем следующего содержания:  
«- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 293,1/9 678,5 от 1124 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 Арендатором ежегодно, в соответствии с условиями Договора.

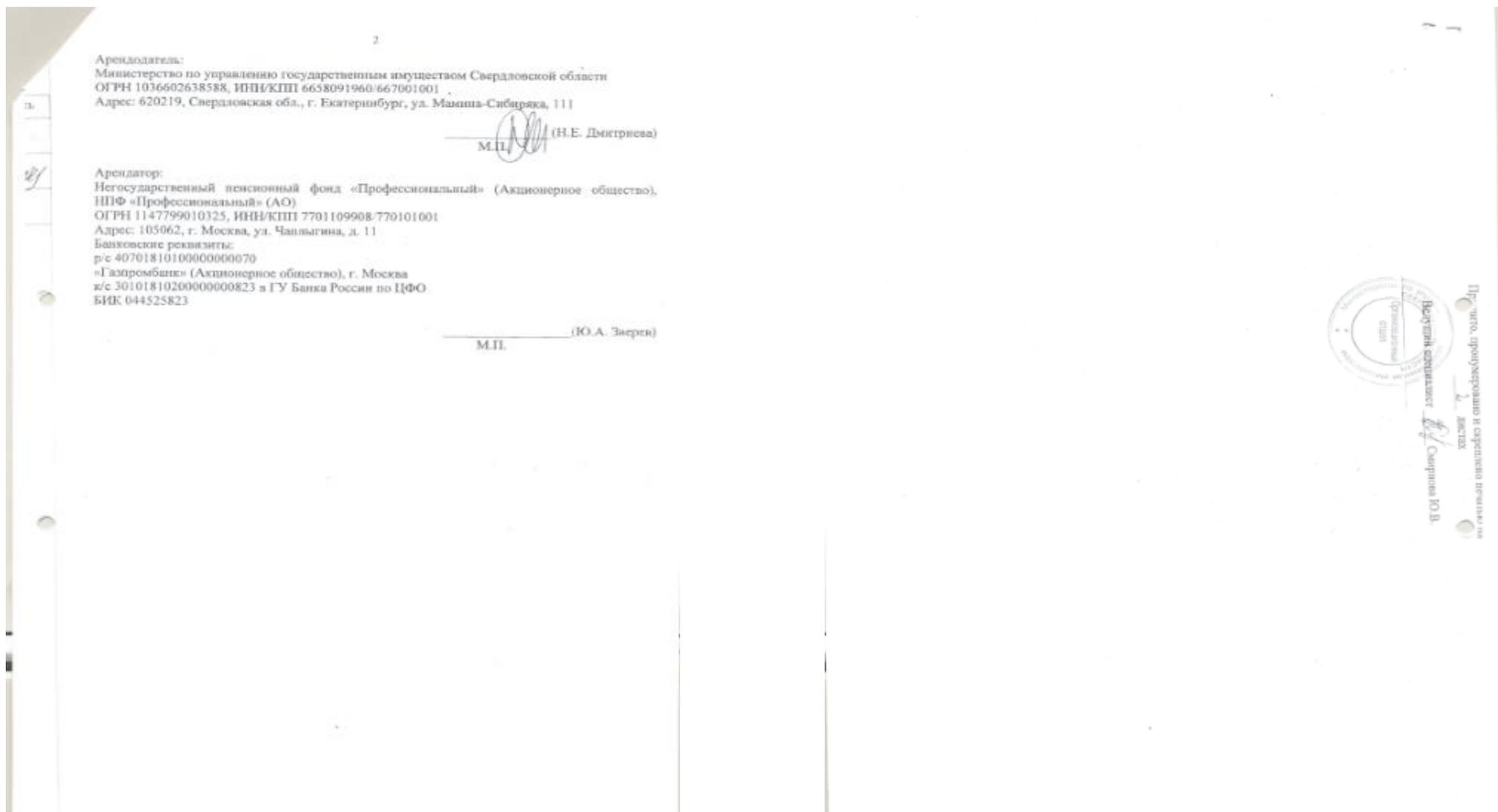
7. Реквизиты и подписи сторон:

Согласование 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 судебно-претензионной работы	В.С. Лебедева	
Ведущий специалист департамента земельных отношений	Ю.В. Смирнова	

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



## Копии документов Заказчика

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

**ДОГОВОР № 4-110**  
**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
(земель неосельскохозяйственного 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-а, 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. *Копии земельного участка*

**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-а

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:

- систематической неуплаты арендной платы по настоящему Договору в течение двух платежных периодов подряд;
- 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 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 являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Арендная плата на 1998-99 и последующие годы действия настоящего договора.
- АКТ обследования и сдачи - передачи в аренду земельного участка
- 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)

<sup>2</sup> 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 " августа 2008 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 01.04.2008г.

Попкова Н.А.

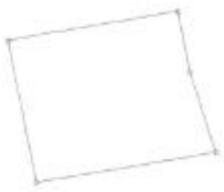
#### 4. Приложения

# 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: П.А.

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.

Член 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: П.А.

# 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 Коробейникова А.Н., действующего на основании Устава, далее – «Новый Арендатор», заключили 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, площадью 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 состоявшейся передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г. арендодателя – Администрации г. Екатеринбурга. Экземпляр уведомления с отчетной арендодателя о получении, Первоначальный Арендатор обязан передать Новому Арендатору.
4. Передача прав и обязанностей является безвозмездной. Новый Арендатор обязан оплатить Первоначальному Арендатору за состоявшуюся 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.

Адрес и подписи сторон

**Первоначальный Арендатор:**

ООО «Корсар»

620014, г. Екатеринбург, ул. Саака и Вансетты, 87

ОГРН 1026605194738

ИНН 6602803883 / КПП 667101001

Р/с 40702610416090106880 в Екатеринбургской банке СБ РФ Ленинское ОСБ № 11

К/с 30101810900000006674

БИК 606077674

Генеральный директор

  
(Табков Т.А.)

**Новый Арендатор:**

ООО «Проект - консалтинг»

620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 А.

Р/с 40702610416090106880 в ОАО «УралФ», г. Екатеринбург

К/с 3010181090000000795

БИК 046577795 ОГРН 1049671060128

ИНН 6671304010

КПП 667101001

Директор

  
(Коробейников 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 Денисова 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

Договорные соглашения № 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.

Договорные соглашения № 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.

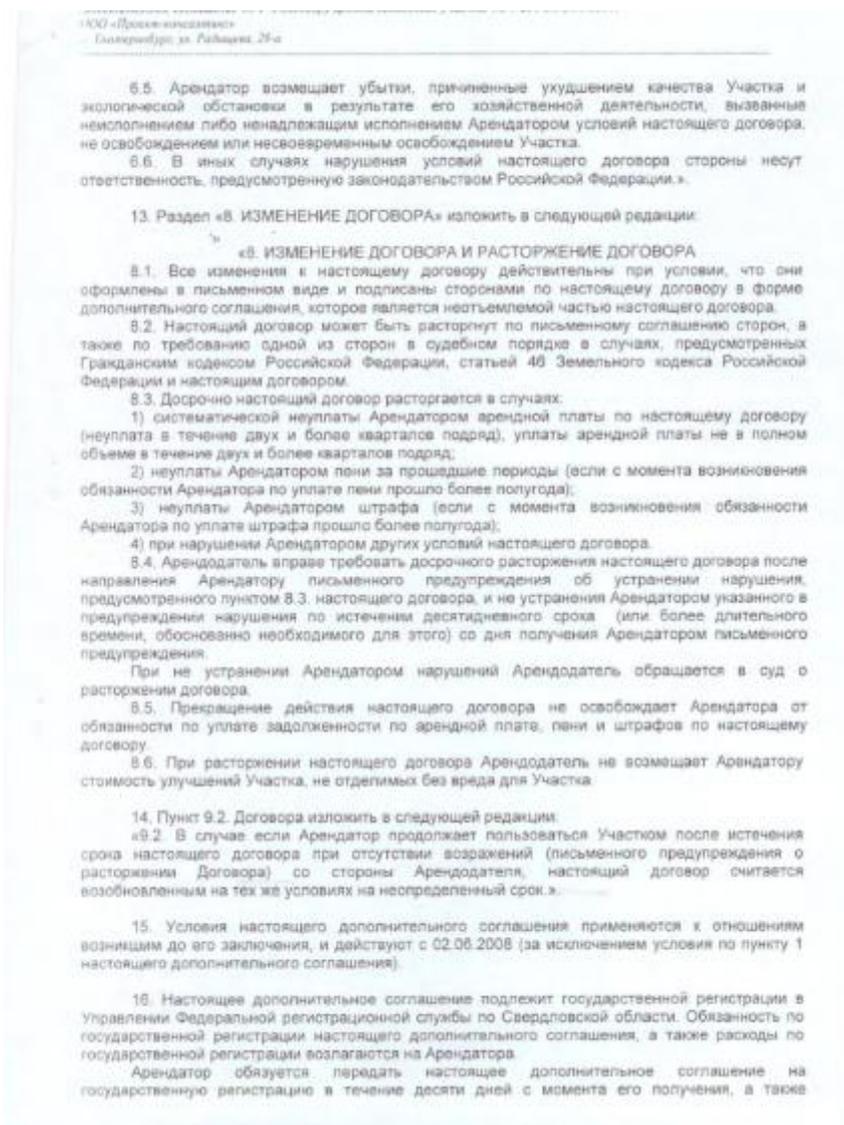
Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.4. настоящего договора.

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



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



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



ИН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128  
юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, № 12  
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 1059671060128  
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

ООО «Документ»  
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72

*А. В. Власов, директор ООО «Документ»*  
*г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72*

**ДОГОВОР  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
№ 4- 609**

г. Екатеринбург

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города Кривоного Владимира Павловича, действующего на основании доверенности, с одной стороны, и Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «Документ», далее ООО «Документ», в лице директора Маленских Яны Анатольевны, действующего на основании устава, с другой стороны, во исполнение Постановления Главы города Екатеринбурга от 18.12.2003 г. №1442-ч заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду сроком на пятнадцать лет земельный участок площадью 1633 (одна тысяча шестьсот тридцать три) кв. м, расположенный на землях поселений по адресу г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72, Ленинского административного района, именуемый в дальнейшем «Участок», для использования в целях возведения двух зданий памятников истории и культуры Свердловской области с размещением в них офисных помещений ООО «Документ».

1.2. Кадастровый номер земельного участка 66:41:0401033:0013

1.3. Характеристика Участка указана в Приложении №2 «АКТ обследования и передачи в аренду земельного участка», который является неотъемлемой частью настоящего Договора

**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 иные периодичности и сроки внесения платы не установлены настоящим Договором

2.3. Годовой размер арендной платы на все последующие годы действия настоящего Договора (Приложение № 1) подлежит ежегодному пересмотру на основе федеральных, областных и городских нормативных актов.

Арендодатель ежегодно направляет (вручает) Арендатору расчет размера арендной платы на новый год, подписанный Арендодателем, который является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Земельный участок использовать в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

3.2. Строительство объектов вести по проектной документации согласованной с Главархитектурой

**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: для использования в целях возведения двух зданий памятников истории и культуры Свердловской области с размещением в них офисных помещений ООО «Документ».

4.1.2. и на условиях и в пределах срока действия настоящего Договора

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать полученный в аренду земельный участок исключительно по целевому назначению (п. 1.1) и условиям его предоставления, а именно:

- До начала строительных работ снести здания по ул. Радищева, 29 литера А и литера Б, выпрямить условия договора о целевом участии по компенсации затрат, произведенных на отселение граждан из жилых домов по ул. Радищева, 29 литера А и литера Б, заключенных с администрацией города.
- завершить строительство в срок до 01.06.2005 г.
- провести комплексное научное изучение объектов городской ценной исторической среды, расположенных по адресу: ул. Радищева, 29 литера А и литера Б с последующей передачей материалов исследований в МУ «Екатеринбургский центр по охране и использованию исторического и культурного наследия»;
- УСПК «Центральный Посад», ЗАО УралМедьСтрой и ООО «Документ» заключить с Администрацией города Екатеринбурга договор о долевом участии по компенсации за-

ООО «Документ»  
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72

трат, произведенных на отселение граждан из жилых домов по ул. Радищева, 29 литера А и литера Б.

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату по настоящему Договору в размерах, в сроки и на условиях настоящего Договора.

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

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

4.2.5. Принять в аренду Участок по Акту обследования и передачи

4.2.6. По первому требованию отдела земельных платежей Главархитектуры предоставлять сведения о произведенных платежах по настоящему Договору.

**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

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

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

5.1.4. 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;

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

5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора, по Акту передачи в аренду Участка.

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

**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 0,1 (одна десятая) % на перечисленных сумм за каждый день просрочки.

Прекращение договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженностей по платежам и соответствующим штрафным санкциям

**7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Земельные и иные споры, возникшие при реализации условий настоящего Договора, стороны будут стараться разрешить путем переговоров, а в случае не достижения согласия - в Арбитражном суде

**8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора, оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по пункту 2.3 настоящего Договора).

8.2. Дополнительные соглашения к настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в том случае, если в них содержатся условия:

а) о расторжении договора аренды земли;

б) об изменении срока аренды;

в) об изменении адреса земельного участка;

г) об изменении целевого использования земельного участка (его части).

#### 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 договора  
"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 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

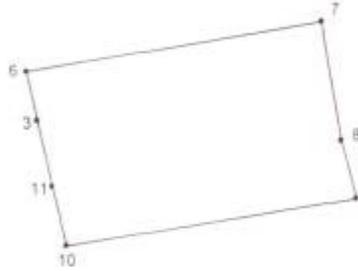
Акт подписали:  
Члены комиссии: Бушуев Н.А.  
Свинин В.В.

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

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

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		И.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.)
Исполнитель		Фамилия И.О.

## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 1  
к договору аренды земельного участка № 4 -609 от 10.09.2004 года  
(регистрационная запись от 14.03.2005 № 66-01/01-17/2005-211)

город Екатеринбург 12 сентября 2007 года

Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Кривоного Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 17 января 2007 года № 27 (далее – Арендодатель) с одной стороны и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Документ» в лице директора Коробельникова Андрея Николаевича, действующего на основании устав (далее – ООО «Документ»), с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4 - 609 от 10.09.2004 года, далее Договор, следующих изменений и дополнений:

1. В соответствии с Постановлением Главы города Екатеринбурга № 1442-ч от 18.12.2003 года в пункте 1.1. Договора слова «по адресу: г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, 68 и 72» заменить словами « по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева (по кадастровому плану местоположение земельного участка: г. Екатеринбург, ул.Радищева, 27)».

2. Пункт 1.2 Договора изложить в следующей редакции:  
«1.2. Кадастровый номер земельного участка 66:41:04:01:033:0021».

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.

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

## 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

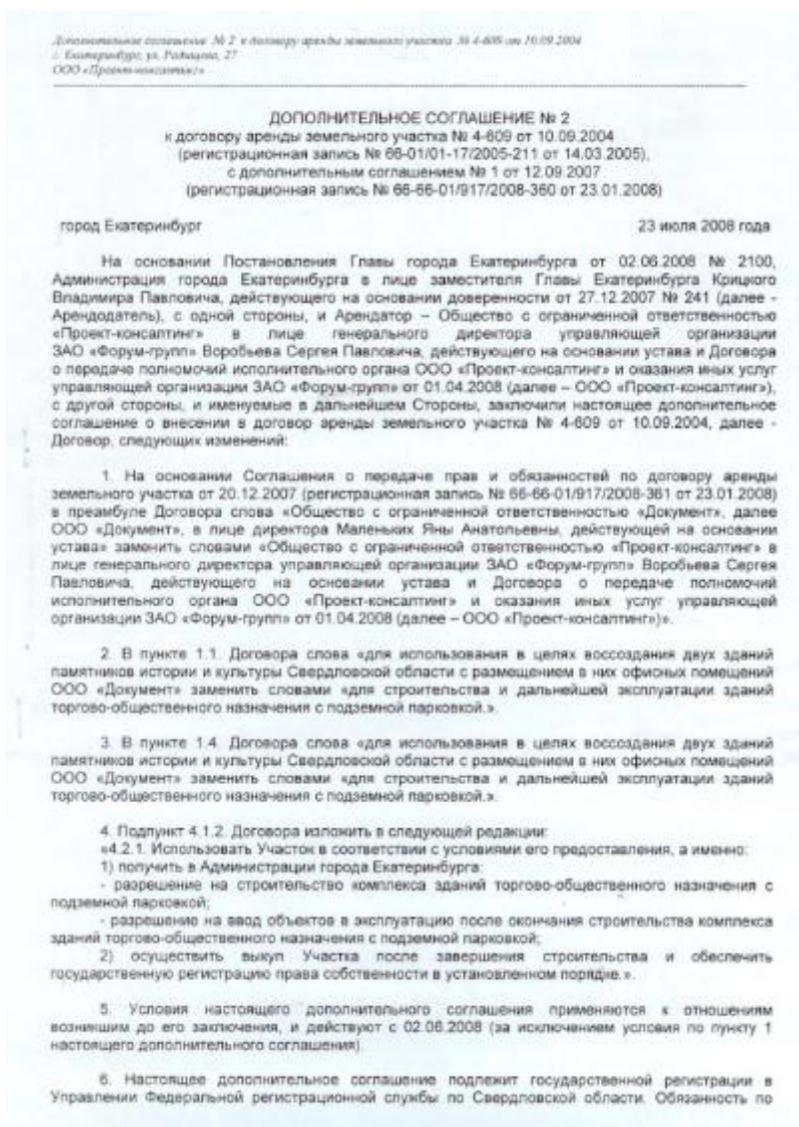


М.П.  
(подпись)

ИНН 6670031252 КПП 667001001 ОГРН 1036603518126  
Корresponding адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29 каб.  
Почтовый 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

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

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

## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика





# 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 Администрации города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого 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 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.

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



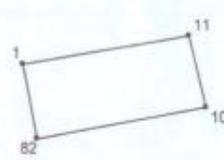
М.П.  
(подпись)

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			

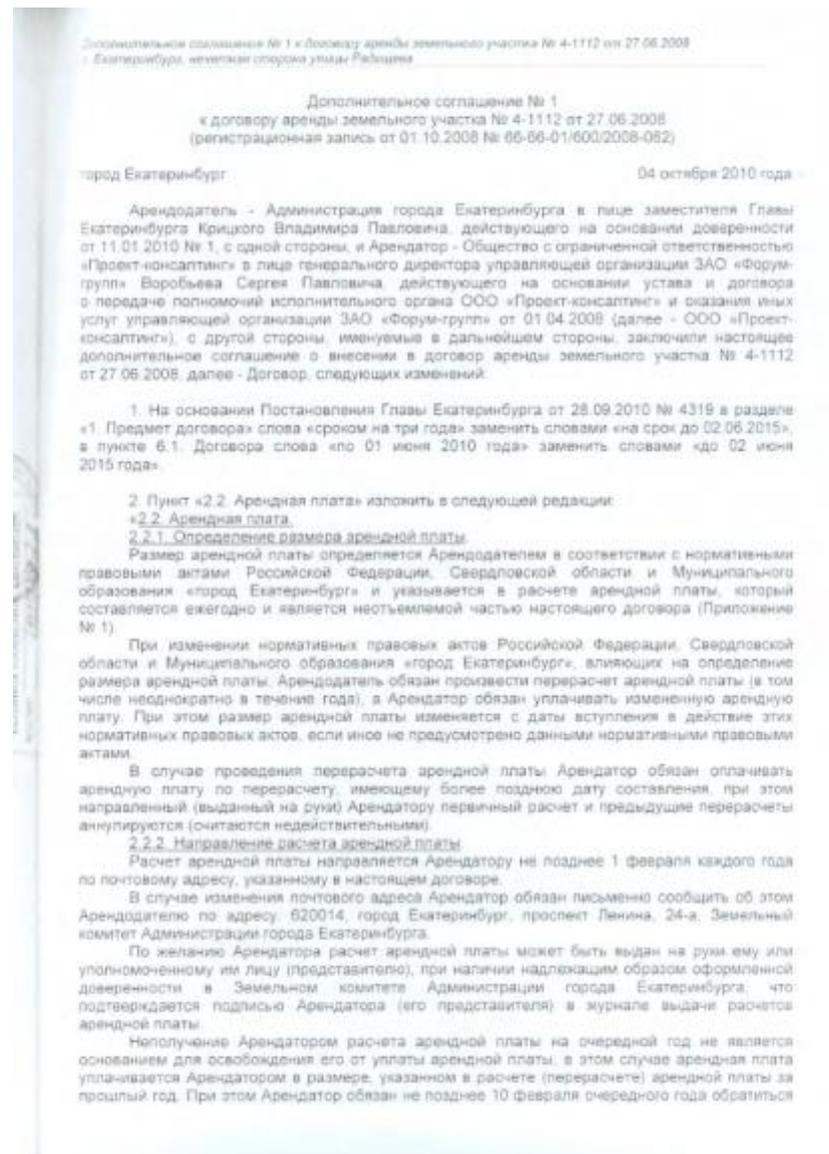
Начальник Территориального отдела №15  
(наименование должности)

 М.П. (подпись)

*01.04.2022* 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

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.

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

г. Екатеринбург, Россия

«16» февраля 2024г.

### Договор по страхованию имущества №43912/919/0000011/24

#### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)  
Россия, 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: 044525993  
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 2024г. по 24:00 часов «17» февраля 2025г.

#### 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 нужд - в соответствии с п. 3.2.1. Правил;

5.2. Падения на застрахованное имущество летящих 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»;

Страховщик \_\_\_\_\_

Договор №43912/919/0000011/24, Страница 1 из 7

Передан через Диадок 16.02.2024 14:11 GMT+03:00  
Страховщик: 4994959-5b2b-4699-baff-311434efefcc  
Страница 1 из 13



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»;

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. 5.6. 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	46 000 000,00	25 300,00
Итого			46 000 000,00	25 300,00

Итого общая страховая сумма по Договору: 46 000 000,00 (Сорок шесть миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт составляет: 46 000 000,00 (Сорок шесть миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 46 530,84 (Сорок шесть тысяч пятьсот тридцать и 84/100) рублей, в том числе по рискам: Террористический акт: 21 230,84 (Двадцать одна тысяча двести тридцать и 84/100) 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:

Страховщик \_\_\_\_\_

Договор №43912/919/0000011/24, Страница 2 из 7

Передан через Диадок 16.02.2024 14:11 GMT+03:00  
Страховщик: 4994959-5b2b-4699-baff-311434efefcc  
Страница 2 из 13



# Копии документов Заказчика

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» февраля 2024г.  
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 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, вещество 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. Киберубыток;

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, претензии, 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,

Страховщик \_\_\_\_\_

Передан через Диадок 16.02.2024 14:11 GMT+03:00  
Страницы: 4 из 7  
Страница 3 из 13



Договор №43912/919/0000011/24, Страница 3 из 7

Страховщик \_\_\_\_\_

Передан через Диадок 16.02.2024 14:11 GMT+03:00  
Страницы: 4 из 7  
Страница 4 из 13



Договор №43912/919/0000011/24, Страница 4 из 7

# Копии документов Заказчика

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.

10.5.4.1. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованную 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.

10.6. Исключение покрытия скрытых военных рисков

Не является страховым случаем и не подлежит возмещению гибель, утрата или повреждение застрахованного имущества, а также любые убытки, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные с воздействием боеприпасов, включая снаряды, мины, торпеды, бомбы, либо иных устройств или орудий войны, в том числе тех, которые остались после проведения специальных мероприятий по обезвреживанию неразорвавшихся снарядов, мин, торпед, бомб, иных устройств или орудий войны уполномоченными государственными органами, в т.ч. в случае, если соответствующим органом был выдан официальный документ о безопасности местности.

Указанные исключения применяются как в случаях прямого воздействия на застрахованный объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первопричиной цепочки (последовательности) событий, повливающих впоследствии на причинение вреда имуществу и/или иным имущественным интересам (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя, задержка работ, простой, увеличение цен и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

## 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 Анкета-заявлении на страхование от «16» февраля 2024г. (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 №84477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456256, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.8. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «16» февраля 2024г.;

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

М.П. \_\_\_\_\_  
Заместитель директора – руководитель блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж) \_\_\_\_\_  
Бобылев Денис Валерьевич  
Ф.И.О.  
Доверенность №84769/22Н от «01» мая 2022г.

СТРАХОВАТЕЛЬ  
Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

М.П. \_\_\_\_\_  
Президент Фонда \_\_\_\_\_  
Зверев Юрий Александрович  
Ф.И.О.  
Устав

Договор – первичный, V - пролонгация Договора № 43912/919/500016/23

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна  
Тел. (343) 344-00-44 748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик \_\_\_\_\_

Передан через Дилдок 16.02.2024 14:11 GMT+03:00  
Страхование1489@P59-5a7b-4699-ba6f-311444efefcc  
Страница 5 из 13



Договор №43912/919/0000011/24, Страница 5 из 7

Страховщик \_\_\_\_\_

Передан через Дилдок 16.02.2024 14:11 GMT+03:00  
Страхование1489@P59-5a7b-4699-ba6f-311444efefcc  
Страница 6 из 13



Договор №43912/919/0000011/24, Страница 6 из 7

# Копии документов Заказчика

Приложение № 1  
к Договору страхования имущества № 43912/919/0000011/24

## Памятка Страхователю об урегулировании убытков

### I. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ



#### 1. Сразу сообщите о происшествии

При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, немедленно сообщите об этом Страховщику одним из следующих способов:

- по телефону +7 (495) 788-09-99
- по электронной почте [SOS@alfastrah.ru](mailto:SOS@alfastrah.ru)
- через сайт Страховщика в сети Internet: [https://www.alfastrah.ru/accident/report\\_loss/](https://www.alfastrah.ru/accident/report_loss/)



#### 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 905



#### 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 контактные данные.

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](http://www.alfastrah.ru) используя свою корпоративную электронную почту. После регистрации направьте письмо на почтовый ящик [SOS@alfastrah.ru](mailto:SOS@alfastrah.ru) или непосредственно куратору убытка для предоставления 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 остались предоставить для производства выплаты;
- передавать копии документов по убытку в электронном виде.



- 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](mailto: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 905

9.2. Если документы были предоставлены в электронном виде или бумажные копии, передайте их оригиналы куратору убытка до осуществления страховой выплаты по адресу:

- по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3, офис 905

9.3. Если в Договоре/Правилах страхования или письменном запросе Страховщика нет прямого указания на необходимость предоставления оригиналов тех или иных документов, то предоставление таких оригиналов не требуется (достаточно электронных или бумажных копий).

9.4. Обратите внимание, что предоставление документов в бумажных и электронных копиях не включает на срок 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 копии 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 loss-аджастера – лиц или компанию, специализирующуюся на страховой экспертизе.



#### 13. Получите страховую выплату

11.1. В течение 15 рабочих дней после предоставления документов Страховщик производит расчет страховой выплаты и переводит ее на указанный в Договоре счет.



# Копии документов Заказчика

(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, приложив его наступление, 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](http://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 списании;
- документы, подтверждающие размер ущерба – договоры подряда и сметы на производство ремонтных работ, акты сдачи-приемки, счета, сметы – фактуры, заключения 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 предоставить 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, приложив его наступление, 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](http://www.alfastrah.ru));

Перечень типовых документов № 02-2024/1-Е| Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.



- 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](mailto: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](mailto:SOS@alfastrah.ru) или в Службу контроля качества сервиса АО «АльфаСтрахование» через сайт <https://www.alfastrah.ru/web-feedback>

Перечень типовых документов № 02-2024/1-Е| Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.



#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Приложение № 1.1

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

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"/> Спонтанное природное явление. Укажите явное:	<input type="checkbox"/> Противоправные действия третьих лиц	<input type="checkbox"/> Иное (укажите)
	<input type="checkbox"/> Пожар	<input type="checkbox"/> Завис	
Краткое описание страхового случая:			
О происшествии заявлено в компетентные органы: (ГИБДД, ОВД, МЧС, органы пожарной инспекции, ДПС, Формы)			
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:			
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: \_\_\_\_\_

Перевод через Директ № 02 2024 14 01 СМТ + 01 00  
415403-1425-405-040-014344643  
Страница 11 из 13



Приложение № 1.1

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

### ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ (УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ)

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"/> Спонтанное природное явление. Укажите явное:	<input type="checkbox"/> Противоправные действия третьих лиц	<input type="checkbox"/> Иное (укажите)
	<input type="checkbox"/> Пожар	<input type="checkbox"/> Завис	
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:			
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: \_\_\_\_\_

Перевод через Директ № 02 2024 14 01 СМТ + 01 00  
415403-1425-405-040-014344643  
Страница 12 из 13





# Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд  
**Профессиональный**

Адрес:  
107045, г. Москва  
выс.тер.г. муниципальный округ Красносельский  
пер. Просвирин, д. 4  
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770801001  
р/с 4070181089500001960  
Банк ГПБ (АО), г. Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044525823

исх. № ИСХ202403294  
от 29.03.2024

**Ольге Юрьевне Архангельской**

на № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

**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 1 марта 2024 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №TAS-2022-00241 и приложением F от 15 марта 2024 года (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: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:  
- помещение площадью 249,4 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;  
- помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, 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. Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, строен. 2, количество этажей: 5, количество подземных этажей: 1, кадастровый номер: 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, расположенным по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Нежевина, 3, 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.

*(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.*

# Копии документов Заказчика

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 объекта недвижимого имущества б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 13.12.2018, 27.04.2020, 23.12.2020, 31.01.2023 и 06.04.2023.

- 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 данными и прогнозами фактические расходы за 2023 г., а также ожидаемые в 2024 году эксплуатационные расходы составляют:

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма 2023 (факт), руб./год, без НДС	Сумма 2024, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	1 322 529	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	1 680 365	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	216 901	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	812 831	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	5 150	

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма 2023 (факт), руб./год, без НДС	Сумма 2024, руб./год, без НДС	Описание
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	1 087 546	запорная арматура, сантех оборудование, КИП, инсоны, промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	172 010	184 051	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	4 148 377	счетчики и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (3 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	457 372	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	32 699	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	59 513	
Вывоз снега	360 500	385 735	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	3 474 884	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
<b>Всего</b>	<b>12 961 039</b>	<b>13 867 952</b>	

- Мы подтверждаем, что расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.

- Мы подтверждаем, что на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 нами будет оформлена общедолевая собственность.

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

2. Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м, расположенные по адресу: Тюменская обл., 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, 10.01.2024.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

# Копии документов Заказчика

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт фасада здания и козырька входной группы, а также осуществить полную или частичную замену стояков и подводок отопления, отопительных приборов, розливов отопления. Общая стоимость работ составит 13 200 000 руб. без НДС. Сумма затрат, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 4 290 096 руб. без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2024 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма 2023 г. (факт), руб., без НДС	Сумма 2024 г., руб., без НДС
Услуги охраны	1 331 568	1 423 008
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	121 597	126 709
Кнопка быстрого реагирования	18 000	18 000
Вода	74 863	75 670
Тепло	218 070	227 625
Услуги по обращению с ТКО	21 407	32 952
Пользование контейнерами	60 000	60 000
Уборка	795 861	928 765
Интернет	26 400	25 000
Электроснабжение (переменная часть арендной платы)	624 460	673 320
ТО автоматизированного теплового пункта и приборов учета тепловой энергии	57 830	61 212

- Мы подтверждаем, что изменения по статьям коммунальных расходов (вода, тепло, услуги по обращению с ТКО) по сравнению с прогнозируемыми в 2023 г. на 2024 г. связаны с уточнением тарифов и нормативов потребления.

- Мы подтверждаем, что изменение площадей помещений произошло на основании обмеров БТИ. Перепланировка или иные действия, влияющие на площадь, не проводились. Условия договора аренды в связи с изменением площади меняться не будут.

- Нами были предоставлены фотографии помещений по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, 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 право собственности на ассоциированный с оцениваемыми помещениями земельный участок может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.

- Мы подтверждаем, что в 4 квартале 2025 года за счет арендатора планируется осуществить косметический ремонт части оцениваемых помещений на общую сумму 3 000 000 руб., без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2024 г. эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	2023 г. (факт)	2024 г.	в т. ч. НДС
Охрана и безопасность	1 954 007	2 271 045	нет
Клининг	1 767 431	1 937 578	нет
Вывоз мусора	141 310	141 796	20%
Вывоз снега	444 116	600 000	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	62 586	51 776	нет
Электроснабжение	1 397 793	1 461 392	20%
Отопление	549 619	576 001	20%
Водоснабжение	24 791	25 981	20%
Водоотведение	206 700	216 622	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579	36 579	20%

- Мы подтверждаем, что рост по статьям затрат «Охрана и безопасность» и «Вывоз снега» произошел в связи с ростом тарифов на данные услуги.

- Нами были предоставлены фотографии помещений по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

4. Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Небезина, 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.

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими данными и прогнозами фактические расходы за 2023 г. и январь-февраль 2024 г., а также ожидаемые в 2024 году эксплуатационные и коммунальные расходы составляют:

Наименование	2023 г. (факт)		Янв-фев 2024 г. (факт)		2024 г. (прогноз)	
	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
<b>Эксплуатационные расходы</b>						
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48	0,00	0,00	4 000 000,00	4 000 000,00
Охрана и безопасность	2 642 212,84	2 647 279,51	511 500,86	515 653,84	3 025 212,73	3 030 279,40
Клининг	8 881 976,38	9 191 334,78	1 683 316,75	1 737 666,66	11 371 174,33	11 708 603,20
Вывоз мусора	143 147,64	143 147,64	19 302,91	19 302,91	134 569,11	134 569,11
Обслуживание инженерных систем	1 328 735,34	1 576 847,90	92 358,34	109 810,01	554 150,04	658 860,05
ТО ОПС, видеонаблюдение	269 333,32	323 199,98	40 000,00	48 000,00	240 000,00	288 000,00
<b>Коммунальные расходы</b>						
Электроснабжение	4 077 307,69	4 892 769,23	653 171,52	783 805,82	3 919 029,12	4 702 834,94
Отопление	935 953,32	1 123 143,98	394 086,86	472 904,23	1 182 260,58	1 418 712,69
Водоснабжение, водоотведение	461 066,43	553 279,71	49 616,85	59 540,22	379 383,76	455 260,52

- Мы подтверждаем, что в составе фактических затрат на текущий ремонт на 2023 год учтены затраты по капитальному ремонту фасада в осях А-У, У-А в размере 1 888 667,48 руб., без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания, а указанные работы были завершены в 3 кв. 2023 г.

- Мы подтверждаем, что в составе фактических затрат на обслуживание инженерных систем на 2023 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров, внутренних блоков кондиционера и диагностика причин неисправности шлагбаума в размере 784 939 руб. без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на ТО ОПС и видеонаблюдения на 2024 год учтены только работы по техническому обслуживанию систем. Нерегулярные (не ежегодные) затраты на покупку оборудования и материалов в 2024 г. не предусмотрены.

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт центральной части фасада (со стороны ТЦ «РИО») в размере не менее 4 000 000 руб., без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Мы подтверждаем, что снижение прогнозных расходов на электроснабжение в 2024 г. связано с использованием энергосберегающего оборудования.

- Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2024 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
<b>Клининг</b>	
Заработная плата	7 545 000,00
Страховые взносы	1 962 000,00
Материалы	1 543 872,00
Сбор, вывоз снега, мойка окон	122 314,33
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дератизация	37 140,00
Замена ковровых покрытий	77 760,00
Утилизация ламп	20 958,00
<b>Охрана и безопасность</b>	
Заработная плата	2 152 285,00
Страховые взносы	559 594,40
Материалы	25 333,33
Сопровождение тревожной кнопки	288 000,00

- Мы подтверждаем, что по статьям клининг, охрана и безопасность в январе 2024 г. заработная плата была повышена в соответствии с ростом МРОТ, что также оказало влияние на величину страховых взносов.

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

Президент



Ю. А. Зверев

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

### Приложение к письму-предоставлению

Перечень материалов, предоставленных Компанией Оценщику для оказания услуг по оценке:

Наименование файла	Размер файла, байт
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
<b>г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25</b>	
ИПо ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
ИПо ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
ИПо ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223_ДС_Договор_аренды_(ИПФП-Феста).pdf	132 545
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_Радищева 25 (коммерция).pdf	644 162
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_Радищева 25-6 (земля).pdf	245 934
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_Радищева 25А (земля).pdf	442 509
3.2 Феста ДС от 31.01.23 к договору аренды.pdf	77 244
3.2_Феста_Акт_уменьш_аренды_от_05.04.23.pdf	70 174
8_ДС_аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	1 694 864
IMG-20230927-WA0030.jpg	278 326
IMG-20230927-WA0031.jpg	208 613
IMG-20230927-WA0032.jpg	152 018
IMG-20230927-WA0033.jpg	307 793
IMG-20230927-WA0036.jpg	242 452
IMG-20230927-WA0037.jpg	316 061
IMG-20230927-WA0039.jpg	282 398
IMG-20230927-WA0010.jpg	252 641
IMG-20230927-WA0011.jpg	235 948
IMG-20230927-WA0012.jpg	273 816
IMG-20230927-WA0013.jpg	320 619
IMG-20230927-WA0014.jpg	351 487
IMG-20230927-WA0015.jpg	221 238
IMG-20230927-WA0016.jpg	210 883
IMG-20230927-WA0017.jpg	296 859
IMG-20230927-WA0018.jpg	342 288
IMG-20230927-WA0019.jpg	301 728
IMG-20230927-WA0020.jpg	314 708
IMG-20230927-WA0021.jpg	316 503
IMG-20230927-WA0022.jpg	267 131
IMG-20230927-WA0023.jpg	222 672
IMG-20230927-WA0024.jpg	251 303
IMG-20230927-WA0025.jpg	180 659
IMG-20230927-WA0026.jpg	101 620
IMG-20230927-WA0027.jpg	171 991
IMG-20230927-WA0028.jpg	170 713
IMG-20230927-WA0029.jpg	268 820
IMG-20230927-WA0030.jpg	293 365
IMG-20230927-WA0031.jpg	217 826
IMG-20230927-WA0032.jpg	234 285
IMG-20230927-WA0033.jpg	194 206
IMG-20230927-WA0034.jpg	209 942
IMG-20230927-WA0035.jpg	184 763
IMG-20230927-WA0036.jpg	255 810
IMG-20230927-WA0037.jpg	190 314
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	17 446 133
Договор_аренды_Екатеринбург.pdf	904 298

Наименование файла	Размер файла, байт
Екатеринбург 1. Фактические коммунальные расходы.xlsx	11 038
Екатеринбург 1.6 Прогноз Смета Радищева, 25 2024 год.pdf	848 153
Екатеринбург 1.с Фактические затраты «Общие содержание и Фонд текущего ремонта».xlsx	11 813
Екатеринбург 1.а арендные платежи 4 квартала 2023.xls	13 824
Екатеринбург 1.а арендные платежи янв-февраль.xls	7 168
Екатеринбург 1.с коммунальные платежи 4 квартала 2023.xls	12 800
Екатеринбург 1.с коммунальные платежи янв-фев.xls	15 872
Екатеринбург п.2.а Феста Акт уменьш аренды от 24.10.2023.pdf	166 262
Екатеринбург п.3 арендные платежи за земельный участок.pdf	1 838 696
Екатеринбург п.5 Альфафрахтование Договор 43912-919-0000011-24 от 16.02.2024.pdf	588 443
<b>г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корпус 3</b>	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корпус 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 ИПФ 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_(ИПФП_ЭК_Восток).pdf	259 498
20210331_ДС_Договор_аренды_(ИПФП_ЭК_Восток) - исключение_2_этажа.pdf	273 934
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень_Чернышевского (пом. 1).pdf	297 932
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень_Чернышевского 1 (земля).pdf	620 937
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень_Чернышевского 1 (пом. 6).pdf	247 855
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень_Чернышевского 1 (пом. 7).pdf	242 648
2.1b Договор №43912-919-50130-23 от 18.08.23 Тюмень.рф (1).pdf	532 500
S45C-921111518110.pdf	166 691
Запреты Чернышевского за 2023, ПРОГНОЗ 2024.xlsx	32 251
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
Тюмень 1. ИСХ2024032010.pdf	96 671
Тюмень. Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
Тюмень п.2.а Восток ДС В ТМН 2023 4231 .docx (1).pdf	266 700
Тюмень п.3 аренда земельного участка приложение к письму.rtf	205 659
Тюмень п.3 аренда земельного участка.pdf	580 313
photo_2023-09-26_16-00-05.jpg	94 824
photo_2023-09-26_16-01-43.jpg	65 357
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	70 557
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	110 750
photo_2023-09-26_16-01-55.jpg	74 357
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	67 790
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	128 747
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	129 219
photo_2023-09-26_16-02-02.jpg	108 767
photo_2023-09-26_16-02-04.jpg	113 605
photo_2023-09-26_16-02-06.jpg	115 253
photo_2023-09-26_16-02-07.jpg	96 229
photo_2023-09-26_16-02-11.jpg	89 792
photo_2023-09-26_16-02-12.jpg	98 437
photo_2023-09-26_16-02-14.jpg	107 342
photo_2023-09-26_16-02-15.jpg	102 853
photo_2023-09-26_16-02-16.jpg	90 815
photo_2023-09-26_16-02-18.jpg	100 587
photo_2023-09-26_16-02-19.jpg	93 682
photo_2023-09-26_16-02-20.jpg	82 399
photo_2023-09-26_16-02-22.jpg	105 409
photo_2023-09-26_16-02-23.jpg	58 298
photo_2023-09-26_16-02-26.jpg	58 739
photo_2023-09-26_16-02-28.jpg	74 311
photo_2023-09-26_16-02-30.jpg	76 020
photo_2023-09-26_16-02-32.jpg	89 764
photo_2023-09-26_16-02-33.jpg	66 840
photo_2023-09-26_16-02-34.jpg	76 038
photo_2023-09-26_16-02-36.jpg	108 104
photo_2023-09-26_16-02-38.jpg	100 765
photo_2023-09-26_16-02-39.jpg	86 005
photo_2023-09-26_16-02-41.jpg	89 294

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Наименование файла	Размер файла, байт
photo_2023-09-26_16-02-42.jpg	84 496
photo_2023-09-26_16-02-44.jpg	99 786
photo_2023-09-26_16-02-45.jpg	93 783
photo_2023-09-26_16-02-47.jpg	89 532
photo_2023-09-26_16-02-48.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-51.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-52.jpg	99 135
photo_2023-09-26_16-02-53.jpg	55 297
photo_2023-09-26_16-02-54.jpg	67 606
photo_2023-09-26_16-02-56.jpg	130 483
photo_2023-09-26_16-02-57.jpg	97 994
photo_2023-09-26_16-02-58.jpg	97 527
photo_2023-09-26_16-03-09.jpg	73 467
photo_2023-09-26_16-03-01.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-11.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-15.jpg	125 050
photo_2023-09-26_16-03-18.jpg	176 220
photo_2023-09-26_16-03-22.jpg	162 907
photo_2023-09-26_16-03-26.jpg	140 926
photo_2023-09-26_16-03-29.jpg	124 594
photo_2023-09-26_16-03-43.jpg	131 038
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	165 293
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	125 524
photo_2023-09-26_16-01-55.jpg	147 537
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	131 063
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	136 402
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	142 918
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	94 824
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228_ДС_Договор_аренды_(ИПФН-ЮРИП).pdf	254 499
920181213_Дог_аренды_Энергостроителей_Мд_ЮРИП-2018-0123_от_13.12.18_(ИПФ-ЮРИП).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
г.с.Альфафракование Договора №43912_919_500073_23_от_19.05.23_Сургут.pdf	557 168
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (земля).pdf	425 286
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (отск 1).pdf	3 376 666
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (отск 2).pdf	1 752 859
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (отск 3).pdf	1 815 495
Балсовая стоимость 29.02.2024.xlsx	12 481
Стоимость имущества 29.02.2024.xlsx	15 982
Сургут Отчетность 2023 ЮРИП.pdf	707 541
Расходы по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 факт и 2024 план.xlsx	18 006
Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
Д.В-2020-5186.pdf	1 025 103
IMG_1023.JPG	3 869 994
IMG_1024.JPG	3 060 145
IMG_1025.JPG	3 487 688
IMG_1026.JPG	3 695 421
IMG_1027.JPG	3 565 890
IMG_1028.JPG	2 996 178
IMG_1029.JPG	3 249 887
IMG_1030.JPG	3 625 017
IMG_1031.JPG	4 471 748
IMG_1034.JPG	3 757 204
IMG_1035.JPG	3 713 570
IMG_1036.JPG	4 325 905
IMG_1037.JPG	3 827 094
IMG_1038.JPG	3 701 359
IMG_1039.JPG	3 721 863
IMG_1040.JPG	3 644 063
IMG_1041.JPG	3 504 861
IMG_1042.JPG	3 644 623
IMG_1043.JPG	4 468 260
IMG_1044.JPG	3 397 255
IMG_1045.JPG	3 172 589

Наименование файла	Размер файла, байт
г. Курган, Ул. Тимофеев 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 (ИПФН-ЮРИП).pdf	85 195
20231009 Любимый город согласие на ремонт.pdf	68 604
20231009 Любимый город запрос на ремонт.pdf	2 838 623
20231108 Любимый город запрос на ремонт.pdf	77 488
20231109 Любимый город согласие на ремонт.pdf	95 189
20240221 Любимый город согласие на ремонт.pdf	154 040
20240221 Любимый город запрос на ремонт.pdf	36 161
20240312 ЕГРН Курган, Невежина 3 (земля).pdf	656 020
20240312 ЕГРН Курган, Невежина 3 (земля).pdf	755 637
4.1б Альфракование ДС Курган от 30.08.2023.pdf	168 823
4.1б Договор №43912-919-50129-23 от 18.08.23 Курган.pdf	531 909
IMG-20230926-WA6000.jpg	342 032
IMG-20230926-WA6001.jpg	350 421
IMG-20230926-WA6002.jpg	276 223
IMG-20230926-WA6003.jpg	248 033
IMG-20230926-WA6004.jpg	319 521
IMG-20230926-WA6005.jpg	276 843
IMG-20230926-WA6006.jpg	212 788
IMG-20230926-WA6007.jpg	228 794
IMG-20230926-WA6008.jpg	239 477
IMG-20230926-WA6009.jpg	233 150
IMG-20230926-WA6010.jpg	249 415
IMG-20230926-WA6011.jpg	247 979
IMG-20230926-WA6012.jpg	265 025
IMG-20230926-WA6013.jpg	205 892
IMG-20230926-WA6014.jpg	271 397
IMG-20230926-WA6015.jpg	533 390
IMG-20230926-WA6016.jpg	370 815
IMG-20230926-WA6017.jpg	62 655
IMG-20230926-WA6018.jpg	75 785
IMG-20230926-WA6019.jpg	76 008
IMG-20230926-WA6020.jpg	48 682
IMG-20230926-WA6021.jpg	75 674
IMG-20230926-WA6022.jpg	112 058
IMG-20230926-WA6023.jpg	104 137
IMG-20230926-WA6024.jpg	140 391
IMG-20230926-WA6025.jpg	149 591
IMG-20230926-WA6026.jpg	74 337
IMG-20230926-WA6027.jpg	69 911
IMG-20230926-WA6028.jpg	78 608
IMG-20230926-WA6029.jpg	76 472
IMG-20230926-WA6030.jpg	61 511
IMG-20230926-WA6031.jpg	76 613
IMG-20230926-WA6032.jpg	134 350
IMG-20230926-WA6033.jpg	206 216
S45C-922110813270.pdf	4 359 055
ВБ СЧСХ на 31.12.23.pdf	5 476 992
ЮО Любимый город на 31.12.23.pdf	5 744 969
ЮО Любимый город 2022.pdf	2 374 680
ЮО СЧСХ 2022.pdf	147 857
Гарантия на письмо.pdf	18 983
Курган 1. Расходы за 2023г и за фев 2024.xlsx	11 122
Курган 1.б Прогноз расходов 2024 год.xlsx	103 451
Любимый город (Курган) 2023 06.09 - Согласие на заключение договора субаренды.pdf	96 420
Любимый город (Курган) 2023 06.20 - согласие на ремонт (ИПФ).pdf	1 015 729
Любимый город (Курган) ВХС02306072.pdf	2 098 923
Любимый город (Курган) ВХС02306191.pdf	

Президент



Ю. А. Зверев

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.

© 2024 ООО «Б1 – Консалт».  
Все права защищены.

**B1.RU | B1.BY**



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**