

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м.

№ TAS-2018-00253-9

6 мая 2020 года

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

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)
105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

6 мая 2020 г.

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services
Т +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением G от 27 апреля 2020 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ») компания ЕУ подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер 66:41:0401033:131, с относимой к помещению 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

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

Характер и объем услуг

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

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

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

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

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

Результаты и выводы

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



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 марта 2020 года составила:

58 000 000 (Пятьдесят восемь миллионов) рублей, без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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

Ниже приведено распределение справедливой (рыночной) стоимости между оцениваемым помещением и 29310/952200 долей в праве на ассоциированный с ним земельный участок:

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:131. Этаж: 1, 2.	57 209 000
29310/952200 доля в праве 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.	791 000
Итого	58 000 000



Совершенство бизнес,
улучшаем мир

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

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская
Партнер



Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	31 марта 2020 года
Справочник Лейфера	Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018 Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1,2. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018

Аббревиатуры

АО	акционерное общество
БИК	банковский идентификационный код
бульвар	бульвар
в т. ч.	в том числе
ВВП	внутренний валовой продукт
г.	город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	индекс потребительских цен
кв.	квартал
кв. м	квадратный метр
км	километр
корп.	корпус
КПП	код причины постановки на учёт
м	метр
м.	метро
мкр-н	микрорайон
млн	миллион

Аббревиатуры (продолжение)

НДС	налог на добавленную стоимость	стр.	строение
НПФ	Негосударственный Пенсионный Фонд	США	Соединенные Штаты Америки
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	т.д.	так далее
ООО	общество с ограниченной ответственностью	т.п.	тому подобное
пер.	переулок	тыс.	тысячи
пр.	прочее	ул.	улица
просп.	проспект	ФЗ	федеральный закон
РОО	Российское общество оценщиков	ФСО	Федеральный стандарт оценки
руб.	рубли	ЦБ	Центральный Банк
РФ	Российская Федерация	ш.	шоссе
см.	смотри	шт.	штука
сот.	сотка	EIU	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство

Общая часть

Методология оценки

**Расчет справедливой
(рыночной) стоимости**

Приложения

1

2

3

Стр. 5

Стр. 20

Стр. 27

Стр. 61

Общая часть

Заявление о соответствии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

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

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер, Оценщик



Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложение G от 27 апреля 2020 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Исполнитель	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги» Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Независимость Заказчика	В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он: <ul style="list-style-type: none">▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
Независимость Исполнителя	В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся Объектом оценки, а также независимость Оценщика, которая будет проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что: <ul style="list-style-type: none">▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте оценки;▶ Оценщик не состоит с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении Объекта оценки;▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.
Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость нежилого помещения на 31.03.2020 составляет 51 578 947,20 руб.▶ По данным Заказчика балансовая стоимость 29310/952200 доли в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровый номер 66:41:0401033:16 составляет 622 000 руб.

**Общая информация,
идентифицирующая Отчет**

Номер отчета – №TAS-2018-00253-9
Дата отчета – 6 мая 2020 года
Срок проведения оценки – 15 апреля - 6 мая 2020 года

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

**Общая информация,
идентифицирующая Объект оценки**

- ▶ Объект – нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер 66:41:0401033:131, с относимой к помещению 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16.
- ▶ Имущественные права на Объект – права собственности на помещение и долю земельного участка.

**Цель и назначение оценки
Предполагаемое использование
результатов оценки**

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

**Ограничения и пределы применения
полученной итоговой стоимости**

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

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

Специальные допущения оценки

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

Общая часть Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	63 964 000 руб.*	53 004 000 руб.	58 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 32 445 985 руб.

Ниже приведено распределение стоимости между оцениваемым помещением и 29310/952200 долей в праве на земельный участок:

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:131. Этаж: 1, 2.	57 209 000
29310/952200 доля в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16.	791 000
Категория земель: земли населенных пунктов.	
Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	
Итого	58 000 000

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м. Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности на помещение и долю земельного участка.
Обладатель оцениваемых прав	НПФ «Профессиональный» (АО)
Цель и назначение оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.
Вид стоимости	Рыночная стоимость Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это: «... - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки; -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Вид стоимости (продолжение)	Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.
Дата оценки	31 марта 2020 года
Срок проведения оценки	15 апреля - 6 мая 2020 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Общая часть
Сведения о Заказчике и Исполнителе

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Основания для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложение G от 27 апреля 2020 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – №TAS-2018-00253-9 Дата отчета –6 мая 2020 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года на сумму 3 250 000 долл. США
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 <i>Профессиональное образование:</i> -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515; дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361; дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости). Опыт работы – более 20 лет. Квалификация – оценщик. Должность – партнер. Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, разработка и согласование общей методологии, проверка Отчета, проверка предпосылок.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 января 2019 года по 30 июня 2020 года

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

Профессиональное образование:

Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г.,
диплом №724158;
НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г.,
свидетельство о повышении квалификации

Опыт работы в оценке – 15 лет.

Должность – директор.

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

2. Гринченко Алина Юрьевна

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет Высшая школа
экономики:

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

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Должность – менеджер.

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

3. Кузнецова Евгения Владимировна

Профессиональное образование:

Московский государственный строительный университет:
- номер диплома – ПП № 775717;
- дата выдачи – 21 мая 2007 г.

Опыт работы в оценке – 7 года.

Должность – старший консультант.

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

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

Дополнительные допущения

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

Применяемые стандарты оценки:

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

Обоснование применяемых стандартов

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

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

1

Методология оценки

	Стр.
Наиболее эффективное использование	21
Методология оценки	22

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на 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, природоохранным законодательством;
- ▶ Критерий физической возможности обуславливает рассмотрение только физически возможных способов застройки земельного участка и/или использования объекта недвижимости;
- ▶ Критерий финансовой оправданности ограничивает круг вариантов использования до приемлемых для владельца недвижимости с точки зрения получения дохода.

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



Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

Метод дисконтирования денежных потоков



Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

$D (RUB)$ – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

$D (USD)$ – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

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

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

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

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 марта 2020 года, которая составила 3,927%.

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



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

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

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

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

Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премию за риск ограниченной ликвидности мы определяли по следующей формуле:

$$\frac{\text{Срок экспозиции}}{12} \times \text{Безрисковая ставка}$$

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

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

Согласование результатов

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

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Анализ наиболее эффективного использования	32
Описание выбранной методологии	34
Доходный подход	35
Сравнительный подход	50
Согласование результатов и вывод о стоимости	55
Расчет цены продажи 29310/952200 доли в праве на земельный участок	56
Расчет справедливой (рыночной) 29310/952200 доли в праве на земельный участок	57
Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок	60

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Объект и оцениваемые права

Объект представляет собой нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Нежилое помещение расположено на первом и втором этаже здания.

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

- ▶ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (нежилое помещение) от 25.02.2020.
- ▶ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16) от 25.02.2020.
- ▶ Приложение №1 к договору № Т-380 аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 от 16.06.2015.
- ▶ Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №Т-380 от 16 июня 2015 г.

Также Заказчиком предоставлены следующие технические документы по помещению:

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

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

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

Оценка выполнена в предположении сохранения такого положения вещей.

По информации Заказчика, обременением имущественных прав на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости от 10.02.2017 с дополнительным соглашением от 13.12.2018 сроком до 31.12.2030 и дополнительным соглашением от 10.02.2020, заключенными между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста».

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. | Стр. 28

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

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

Доступность

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

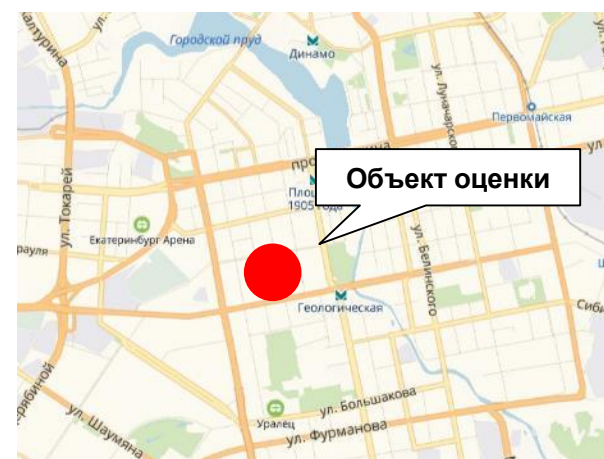
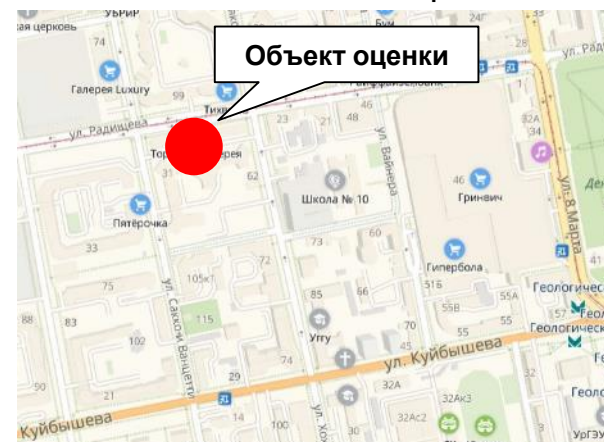
В радиусе 500 метров от Объекта оценки расположены торговый центр «Гринвич», торговый центр «БУМ», Екатеринбургский цирк, парк Зеленая роща, Дендропарк, Ново-Тихвинский монастырь, Екатеринбургский музей изобразительных искусств и Троицкий собор. В непосредственной близости от Объекта оценки находится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

В пешеходной доступности расположены станции метро: «Геологическая» (12 минут пешком) и «Площадь 1905 года» (15 минут пешком).

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

В целом местоположение можно охарактеризовать как отличное.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

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

Текущее использование

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

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Фотографии Объекта оценки

Фотографии были предоставлены Заказчиком на Дату оценки и представлены в таблице ниже. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному на данных фотографиях.



Вход в ресторан



Первый этаж



Второй этаж



Кухня



Подсобные помещения



Вид с ул. Радищева

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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

Ниже представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки:

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Объект оценки представляет собой нежилое помещение в 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, характеризуются большими витринными окнами как на первом, так и на втором этажах. Здание имеет более десяти отдельных входов, позволяющих сдавать в аренду или продавать помещения независимо друг от друга.

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Доходный подход

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

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

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 апреля 2020 года – 30 сентября 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

Согласно Дополнительному соглашению от 27.04.2020 стороны договорили об отсрочке арендной платы на срок до 01.10.2020 со дня введения на территории Свердловской области режима повышенной готовности на основании Указа Губернатора Свердловской области от 18.03.2020 № 100-УГ, то есть с 18 марта 2020 года. Условия отсрочки предусматривают:

- ▶ Отсрочку на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории Свердловской области в размере арендной платы за соответствующий период и в объёме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации до 01.10.2020 года.
- ▶ Поэтапную оплату задолженности по арендной плате не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды.
- ▶ Оплату арендной платы с 01 по 17 марта 2020 в размере 383 651,61 руб., с учетом НДС до 30.04.2020 и перенос оплаты арендной платы с 18 по 31 марта в соответствии с условиями дополнительного соглашения.

По результатам проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Екатеринбург (Приложение 2, а также ниже в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночная ставка аренды для помещения составляет 10 700 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей. Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно превышает рыночную ставку аренды.

Макроэкономические предположения

Показатель	Апр-дек 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 и далее
ИПЦ России	2,3%*	3,78%	3,94%	3,92%	3,87%	3,85%	3,79%

Источник: EIU, Oxford Economics, ВШЭ, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ
*С учетом накопленной инфляции за январь-март 2020 г., которая составила 1,3%

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	б/н от 10.02.2017
Арендатор	ООО «Феста»
Арендуемая площадь, кв. м	293,1
Срок действия договора аренды	10.02.2017 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	22 518*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*
Отсрочка арендной платы	18.03.2020 - 01.10.2020**

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 13.12.2018

** В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 10.02.2020

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Согласно п. 4 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора обуславливается необходимостью выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит более 103 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 среднерыночной ставки аренды, для арендатора экономически более выгодно продолжать арендовать помещения по текущему договору, чем расторгнуть договор с уплатой неустойки и арендовать другое помещение по рыночной ставке аренды, выполнив в нем отделку. Исходя из этого мы полагаем, что риск неисполнения арендатором обязательств по договору аренды не является существенным, и договор аренды должен быть учтен при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

В расчете мы использовали ставку аренды по существующему договору аренды до конца срока его действия с последующим переходом на рыночную ставку аренды. То есть договор аренды заканчивается в декабре 2030 года, а терминальная стоимость рассчитывалась на основании денежного потока в постпрогнозном периоде, сформированного на рыночных условиях. Мы прогнозировали денежные потоки в рублях, так как рынок аренды объектов стрит-ретейла по состоянию на Дату оценки характеризуется рублевым

ценообразованием (цены всех объектов-аналогов номинированы в рублях).

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

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

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

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






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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/32682934/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/214290224/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32224150/?open_card_kn	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/222343029/
Телефон		7 (912) 254-16-51, Валентина	7 (958) 703-30-51, Георгий	7 (912) 245-03-40, Рамиль	7 (909) 702-54-44, Максим
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		10 737	13 200	13 000	11 800
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные расходы		Все коммунальные расходы оплачиваются по факту	Все коммунальные расходы оплачиваются по факту	Все коммунальные расходы оплачиваются по факту	Все коммунальные расходы оплачиваются по факту
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная ставка		10 737	13 200	13 000	11 800
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%
Скорректированная ставка		10 221	12 566	12 376	11 234
Дата предложения/сделки	31.03.2020	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		10 221	12 566	12 376	11 234
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Малышева, д. 28, м. «Площадь 1905 года», 8 минут пешком	ул. Малышева, д. 36 м. «Площадь 1905 года», 5 минут пешком	ул. Карла Либкнехта, 16 м. «Площадь 1905 года», 12 минут пешком
Корректировка		0%	0%	-5%	5%
Общая площадь, кв. м	293,1	359,3	179,0	461,4	158,0
Корректировка		1%	-3%	3%	-4%
Доля помещений 1-го этажа, %	9%	8%	100%	100%	100%
Доля помещений 2-го этажа, %	91%	92%	0%	0%	0%
Доля помещений антресоли, %	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		0,1%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		1%	-12%	-11%	-8%
Скорректированная ставка аренды		10 358	11 105	10 997	10 346
Отделка помещений	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		10 358	11 105	10 997	10 346
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС и коммунальных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	10 700				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

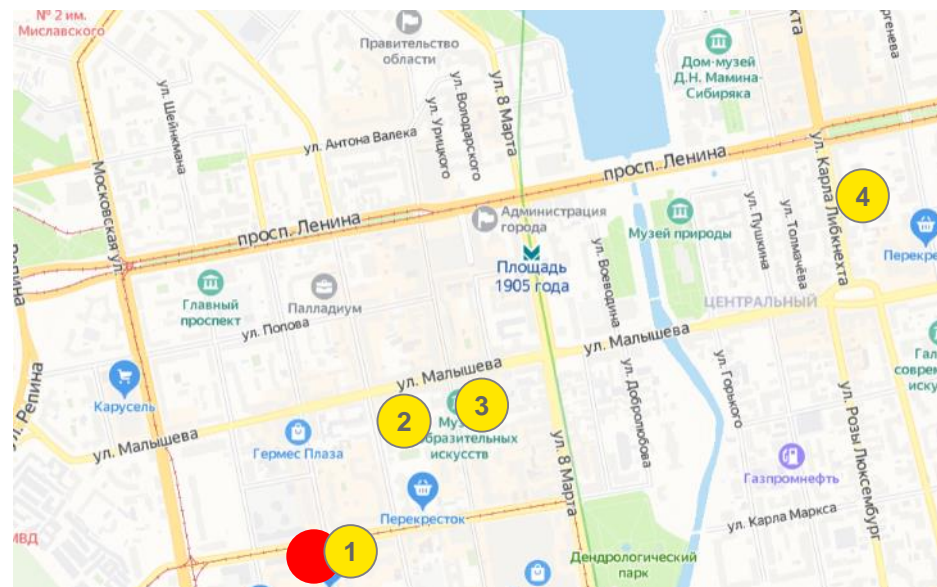
Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять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

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2020 года, оценка проводится на 31 марта 2020 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

Местоположение Аналогов 1, 2 сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к ним не применялась. Аналог 3 расположен на перекрестке крупной улицы Малышева и главной пешеходной улицы Екатеринбурга – ул. Вайнера, поэтому к нему была применена понижающая корректировка в размере 5%. Аналог 4 аналог находится на второстепенной улице города, что обуславливает менее высокий уровень деловой и пешеходной активности, поэтому к нему была применена повышающая корректировка в размере 5%.

Расположение объектов-аналогов



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

Объект оценки

1. ул. Радищева, д. 25
2. ул. Малышева, д. 28
3. ул. Малышева, д. 36
4. ул. Карла Либкнехта, д. 16

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 199). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах-миллионниках):

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта

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

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

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

$$K_{э} = (Do_1 + Do_2 * k_2) / (Da_1 + Da_2 * k_2) - 1) * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{э}$ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1-м и 2-м этаже;

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

Da_1, Da_2 – доля помещений аналога, расположенных на первом и втором этажах;

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа. Наличие отдельного входа является важным фактором для объектов торговой недвижимости, так как обеспечивает удобный доступ для потенциальных покупателей. Объект-оценки характеризуется наличием отдельного входа как и все объекты-аналоги, поэтому корректировка по данному параметру не применялась.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Учитывая текущую экономическую ситуацию, вызванную, в том числе, распространением коронавирусной инфекции, мы полагаем, что рост рыночных арендных ставок до конца 2020 года составит 0%.

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

Расчет чистого операционного дохода.

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

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

Эксплуатационные расходы. Эксплуатационные расходы определены на уровне прогнозного бюджета затрат на 2020 год (2% по сравнению с фактом за 2019 год) по данным Заказчика и составили 1 600 руб./кв. м/ год, без НДС, округленно.

Справа представлена разбивка эксплуатационных расходов по зданию. По данным Заказчика, расходы распределяются на всех собственников здания пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.

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

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

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

Прогнозный бюджет эксплуатационных затрат на здание целиком, 2020 год

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Значение, руб. (без НДС)
Вознаграждение УК «Логос»	1 287 216
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 681 060
Система диспетчеризации	214 889
Система электроснабжения	798 839
Узлы учета энергоресурсов	5 000
Водоснабжение, водоотведение	1 077 759
Вентиляция, отопление	167 000
Система контроля доступа и видеонаблюдения	4 554 255
Система ПОС и пожаротушения	55 000
Озеленение двора	31 200
Вывоз мусора	54 000
Вывоз снега	580 000
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 583 792
Всего затрат на 2020 год	14 090 010

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

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

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

Налог на имущество.

Согласно Закону Свердловской области от 27.11.2013 №35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций», налоговая база для административно-деловых центров, торговых центров (комплексы), общая площадь которых 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 24.10.2019 кадастровая стоимость оцениваемого помещения составляет 18 058 601 руб. Соответственно, налог составляет 361 172 руб./год. Кроме того, по данным Заказчика, собственник оплачивает налог на имущество за помещения мест общего пользования (пропорционально доле владения в общей площади здания), что составляет 13 643 руб./год.

В соответствии с законодательством государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще, чем один раз в три года, и не реже одного раза в пять лет. Последняя кадастровая оценка земельных участков проводилась в Свердловской области в 2015 году. В расчетах заложено предположение увеличения кадастровой стоимости земли в 2021 году в размере 148%, которое соответствует величине переоценки кадастровой стоимости оцениваемого помещения, проведенного в 2020 г. (увеличение с 7 280 809,17 руб. до 18 058 601). Также в расчете прогнозируется рост величины земельных платежей и налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 5 лет, начиная с 2025 года для помещений и 2026 года для земли на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений.

Платежи за земельный участок в аренде по факту индексируются ежегодно, соответственно мы также прогнозируем ежегодное изменение в соответствии с ИПЦ.

Расчет земельных платежей

Показатель	Значение
Земельный участок 1 (аренда)	
Кадастровый номер	66:41:0401033:1725
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 124
Доля, относимая к Объекту оценки	293,1/9 678,5 (3%)
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	24 850,63
Земельные платежи, % от кадастровой стоимости участка	1,5%
Коэффициент увеличения на 2015 год	1,055
Коэффициент увеличения на 2016 год	1,074
Коэффициент увеличения на 2017 год	1,04
Коэффициент увеличения на 2018 год	1,04
Коэффициент увеличения на 2019 год	1,043
Коэффициент увеличения на 2020 год	1,03
Земельные платежи, руб./год	16 705*
Земельный участок 2 (собственность)	
Кадастровый номер	66:41:0401033:16
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 240
Доля, относимая к Объекту оценки	29 310/952 200 (3%)
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	12 256
Земельные платежи, % от кадастровой стоимости участка	1,5%
Земельные платежи, руб./год	7 017
Земельные платежи, руб./год, всего	22 567

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Страховые платежи

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования № 43912/919/01714/0 от 13.02.2020 и составила 32 450 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 комиссии при расчете терминальной стоимости, исходя из того, что средний срок договоров аренды для сопоставимых помещений составляет 5 лет.

Таким образом, размер брокерской комиссии при расчете терминальной стоимости составит:
 $(4\ 725\ 142 - 236\ 257) * 8,33\% / 5 = 74\ 815$ руб.

Расходы на продажу

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение
Ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	16 121
Потенциальный валовой доход	4 725 142
Потери от недозагрузки	(236 257)
Потери от неплатежей	(22 444)
Действительный валовой доход	4 466 440
Операционные расходы	(1 310 514)
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(729 303)
<i>Земельные платежи</i>	(50 434)
<i>Расходы на страхование</i>	(32 495)
<i>Налог на имущество</i>	(498 282)
Чистый операционный доход	3 155 926
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(74 815)
Фонд капитальных затрат	(47 189)
Денежный поток	3 033 922
Терминальная стоимость	30 339 223
Брокерская комиссия за продажу	(151 696)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	30 187 527

Источник: анализ Исполнителя

*Рыночная ставка аренды на дату оценки + накопленный рост рынка с 1.04.20 по 01.06.31

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогноznым 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 ниже). 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.

Для высококачественных объектов, расположенных в других развитых региональных центрах, ставки капитализации, как правило, выше на величину региональной премии за риск, которая отражает большую неопределенность денежного потока от аренды торговой недвижимости, меньший уровень спроса и большую величину риска инвестиций в недвижимость по сравнению с наиболее развитым в России московским рынком недвижимости. Например, ставки капитализации в Санкт-Петербурге на 0,5-1% выше, чем для объектов аналогичного сегмента в Москве.

Екатеринбург представляет собой один из крупнейших по населению городов России и является административным, культурным, научно-образовательным центром Урала. Город является одним из крупнейших экономических центров России. Согласно исследованию фонда «Институт экономики города», Екатеринбургская агломерация производит 1,2% от ВВП страны (1,1 трлн руб. ВВП) и занимает 3 место среди всех городов России по данному показателю. Екатеринбург – это один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов, а также важный промышленный центр.

Отметим, что согласно обзору рынка торговой недвижимости Екатеринбурга, выполненного специалистами проекта «Коэффициент капитализации», ставка капитализации для недвижимости формата street retail по состоянию на 3 квартал 2019 года составила 9,34%.

Кроме того, согласно данным, опубликованным на сайте аналитического агентства Statirelt, ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости, расположенных в городах-миллионниках по состоянию на апрель 2020 года составляют 9% - 12%, среднее значение 10,5%.

Принимая во внимание тот факт, что Екатеринбург является городом с весьма стабильной экономикой, а оцениваемый объект относится к высококачественной торговой недвижимости, при расчете терминальной стоимости Объекта оценки в 2031 году мы использовали ставку капитализации 10% (для денежного потока до налогообложения).

Ставка капитализации для высококачественных торговых помещений в Москве, 4 кв. 2019 г., %

Брокер	4 кв. 2019 г.
Colliers International	9,25%
Knight Frank	10,00%
Cushman & Wakefield	10,00%
CBRE	9,50%
JLL	9,25%
Среднее значение	9,69%

*Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>, <https://www.knightfrank.ru/>, <http://www.cushmanwakefield.ru/>, <https://www.cbre.ru/ru-ru>, <http://www.jll.ru/>,

Ставка капитализации для Екатеринбурга

	1 кв. 2019	2 кв. 2019	3 кв. 2019
Стрит-ритейл	8,81%	9,18%	9,34%

Источник: <http://www.capratio.ru>

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 2047 году.

Премия за риск инвестирования в отрасль

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

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

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

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

Учитывая действующий на Дату оценки режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории Свердловской области, а также и исходя из того, что Екатеринбург представляет собой развитый региональный город, административный центр Свердловской области с населением около 1,5 млн человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 2,5%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

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

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

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

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

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

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность торговых помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

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

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Ставка дисконтирования

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1				
Снижение спроса на аренду помещений	динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		5	0	1	0	0	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	0	3	0	0	12	0	0	0	0
Сумма	20										
Количество факторов	8										
Поправка на риск вложений в объект							2,5				

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ИПЦ США**	101,99%	101,9%	102,0%	102,1%	101,9%	101,9%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
ИПЦ России**	103,79%	103,4%	103,8%	103,9%	103,9%	103,9%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%
Корректировка	1,018														

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

** среднее значение за год, %

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%

В расчете применяется ставка дисконтирования 15%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,93%
Премия за риск инвестирования в отрасль	2,5%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,93%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,5%
Ставка дисконтирования для долларовых потоков	12,85%
Валютная корректировка	1,018
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	15,0%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Начало периода	1 апр 20	1 июл 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24
Конец периода	30 июн 20	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход																	
по действующим договорам	319 710	0	1 749 000	2 324 101	2 324 101	2 324 101	2 324 101	2 435 338	2 435 338	2 435 338	2 435 338	2 054 552	2 077 380	2 100 208	2 100 208	2 196 006	2 196 006
по новым договорам																	
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	117 472	119 652	120 548	119 353	121 805	124 293	125 452	123 915	126 508	129 139	130 391	128 788	131 476	134 204	135 500	134 936	136 223
Итого, потенциальный валовой доход	437 182	119 652	1 869 548	2 443 455	2 445 907	2 448 394	2 449 553	2 559 253	2 561 845	2 564 476	2 565 729	2 183 340	2 208 856	2 234 413	2 235 708	2 330 942	2 332 229
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от недозагрузки																	
Потери от неплатежей																	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	(117 472)	(119 652)	(120 548)	(119 353)	(121 805)	(124 293)	(125 452)	(123 915)	(126 508)	(129 139)	(130 391)	(128 788)	(131 476)	(134 204)	(135 500)	(134 936)	(136 223)
Земельные платежи	(5 929)	(6 026)	(6 058)	(8 543)	(8 678)	(8 814)	(8 856)	(8 705)	(8 846)	(8 987)	(9 032)	(8 879)	(9 023)	(9 167)	(9 214)	(9 134)	(9 180)
Расходы на страхование	(8 068)	(8 157)	(8 157)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 068)	(8 068)
Налог на имущество	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)	(92 142)
Итого, операционные расходы	(223 612)	(225 977)	(226 905)	(228 040)	(230 716)	(233 428)	(234 629)	(232 764)	(235 586)	(238 447)	(239 744)	(237 811)	(240 731)	(243 693)	(245 035)	(244 280)	(245 613)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	213 570	(106 325)	1 642 643	2 215 415	2 215 191	2 214 966	2 214 924	2 326 489	2 326 260	2 326 030	2 325 985	1 945 529	1 968 125	1 990 720	1 990 673	2 086 662	2 086 616
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(7 840)	(7 840)	(7 840)	(7 840)	(7 914)	(7 987)	(8 062)	(8 137)	(8 216)	(8 296)	(8 376)	(8 457)	(8 539)	(8 622)	(8 705)	(8 789)	(8 873)
Итого, прочие расходы	(7 840)	(7 840)	(7 840)	(7 840)	(7 914)	(7 987)	(8 062)	(8 137)	(8 216)	(8 296)	(8 376)	(8 457)	(8 539)	(8 622)	(8 705)	(8 789)	(8 873)
Денежный поток до налогообложения	205 730	(114 165)	1 634 803	2 207 574	2 207 277	2 206 978	2 206 863	2 318 352	2 318 044	2 317 734	2 317 609	1 937 072	1 959 586	1 982 098	1 981 969	2 077 873	2 077 744
Фактор дисконтирования	0,9827	0,9489	0,9161	0,8848	0,8546	0,8252	0,7967	0,7694	0,7432	0,7177	0,6928	0,6691	0,6464	0,6241	0,6025	0,5818	0,5619
Дисконтированный денежный поток	202 179	(108 335)	1 497 648	1 953 157	1 886 424	1 821 272	1 758 180	1 783 795	1 722 851	1 663 352	1 605 728	1 296 149	1 266 584	1 237 056	1 194 187	1 208 896	1 167 453

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Начало периода	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28
Конец периода	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																
Потенциальный доход																
по действующим договорам	2 220 138	2 220 138	2 308 494	2 334 144	2 359 794	2 359 794	2 447 004	2 474 193	2 501 382	2 501 382	2 593 824	2 622 644	2 651 465	2 651 465	2 772 407	2 772 407
по новым договорам																
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	139 033	140 359	138 989	141 866	144 784	146 157	144 316	147 283	150 293	151 698	149 788	152 867	155 992	157 450	156 765	158 230
Итого, потенциальный валовой доход	2 359 172	2 360 498	2 447 484	2 476 010	2 504 578	2 505 951	2 591 320	2 621 476	2 651 675	2 653 080	2 743 612	2 775 512	2 807 456	2 808 915	2 929 172	2 930 637
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																
Потери от недозагрузки																
Потери от неплатежей																
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																
Эксплуатационные расходы	(139 033)	(140 359)	(138 989)	(141 866)	(144 784)	(146 157)	(144 316)	(147 283)	(150 293)	(151 698)	(149 788)	(152 867)	(155 992)	(157 450)	(156 765)	(158 230)
Земельные платежи	(9 327)	(9 375)	(9 242)	(9 393)	(9 544)	(9 593)	(10 137)	(10 299)	(10 461)	(10 511)	(10 332)	(10 498)	(10 664)	(10 716)	(10 623)	(10 675)
Расходы на страхование	(8 157)	(8 157)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 068)	(8 068)
Налог на имущество	(92 142)	(92 142)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)
Итого, операционные расходы	(248 660)	(250 033)	(259 521)	(262 637)	(265 796)	(267 217)	(265 743)	(268 960)	(272 222)	(273 677)	(271 409)	(274 743)	(278 123)	(279 634)	(278 744)	(280 261)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 110 512	2 110 465	2 187 962	2 213 373	2 238 783	2 238 734	2 325 577	2 352 516	2 379 453	2 379 403	2 472 202	2 500 768	2 529 333	2 529 281	2 650 429	2 650 376
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																
Фонд капитальных затрат	(8 957)	(9 043)	(9 129)	(9 216)	(9 303)	(9 391)	(9 480)	(9 569)	(9 658)	(9 748)	(9 839)	(9 931)	(10 024)	(10 118)	(10 213)	(10 308)
Итого, прочие расходы	(8 957)	(9 043)	(9 129)	(9 216)	(9 303)	(9 391)	(9 480)	(9 569)	(9 658)	(9 748)	(9 839)	(9 931)	(10 024)	(10 118)	(10 213)	(10 308)
Денежный поток до налогообложения	2 101 555	2 101 422	2 178 833	2 204 158	2 229 480	2 229 343	2 316 097	2 342 947	2 369 795	2 369 655	2 462 363	2 490 837	2 519 309	2 519 163	2 640 216	2 640 068
Фактор дисконтирования	0,5426	0,5238	0,5059	0,4886	0,4718	0,4555	0,4399	0,4249	0,4103	0,3961	0,3826	0,3696	0,3568	0,3445	0,3326	0,3213
Дисконтированный денежный поток	1 140 204	1 100 693	1 102 185	1 077 045	1 051 935	1 015 485	1 018 899	995 628	972 389	938 697	942 041	920 500	898 989	867 842	878 250	848 147

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
Начало периода	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	
Конец периода	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход																	
по действующим договорам	2 802 873	2 802 873	2 914 421	2 946 803	2 979 186	2 979 186	3 089 286	3 123 611	3 157 937	3 157 937	0	0					
по новым договорам																	
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	161 464	162 973	161 361	164 679	168 045	169 616	167 479	170 923	174 416	176 047	0	0					
Итого, потенциальный валовой доход	2 964 337	2 965 847	3 075 782	3 111 482	3 147 231	3 148 801	3 256 765	3 294 534	3 332 353	3 333 983	1 126 236	1 149 393	1 172 885	1 183 848	1 178 696	1 189 713	
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от недозагрузки											(56 312)	(57 470)	(58 644)	(59 192)	(58 935)	(59 486)	
Потери от неплатежей													(5 571)	(5 623)	(5 599)	(5 651)	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	(161 464)	(162 973)	(161 361)	(164 679)	(168 045)	(169 616)	(167 479)	(170 923)	(174 416)	(176 047)	(173 829)	(177 403)	(181 029)	(182 721)	(181 926)	(183 627)	
Земельные платежи	(10 845)	(10 899)	(10 745)	(10 918)	(11 094)	(11 150)	(10 963)	(11 141)	(11 321)	(11 379)	(12 214)	(12 408)	(12 604)	(12 664)	(12 552)	(12 613)	
Расходы на страхование	(8 157)	(8 157)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 001)	(8 090)	(8 179)	(8 179)	(8 068)	(8 068)	
Налог на имущество	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(103 288)	(124 570)	(124 570)	(124 570)	(124 570)	(124 570)	(124 570)	(124 570)	(124 570)	(124 570)	(124 570)	
Итого, операционные расходы	(283 754)	(285 317)	(283 395)	(286 976)	(290 606)	(292 233)	(311 014)	(314 724)	(318 487)	(320 175)	(318 615)	(322 472)	(326 383)	(328 135)	(327 117)	(328 878)	
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 680 583	2 680 529	2 792 387	2 824 507	2 856 625	2 856 569	2 945 752	2 979 810	3 013 866	3 013 808	745 960	763 992	782 287	790 897	787 045	795 698	
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду											(358 246)			(18 704)	(18 704)	(18 704)	(18 704)
Фонд капитальных затрат	(10 404)	(10 502)	(10 600)	(10 699)	(10 799)	(10 900)	(11 002)	(11 104)	(11 208)	(11 313)	(11 419)	(11 526)	(11 633)	(11 742)			
Итого, прочие расходы	(10 404)	(10 502)	(10 600)	(10 699)	(10 799)	(10 900)	(11 002)	(11 104)	(11 208)	(369 559)	(11 419)	(11 526)					
Терминальная стоимость													30 339 223				
Брокерская комиссия за продажу													(151 696)				
Итого, доход от продажи Объекта													30 187 527				
Денежный поток до налогообложения	2 670 179	2 670 028	2 781 787	2 813 808	2 845 826	2 845 669	2 934 750	2 968 705	3 002 658	2 644 249	734 541	752 466	30 187 527				
Фактор дисконтирования	0,3102	0,2995	0,2892	0,2794	0,2698	0,2604	0,2515	0,2430	0,2346	0,2265	0,2187	0,2113	0,2076				
Дисконтированный денежный поток	828 306	799 609	804 568	786 130	767 719	741 122	738 166	721 291	704 439	598 896	160 673	158 992	6 268 352				
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, округленно, долл. США	52 004 000																

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

53 004 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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





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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи торгового помещения

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/31719031/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/69817445/?open_card_kn	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/202995137/	https://zipal.ru/4549872
Телефон		7 (343) 222-20-63, Владимир	7 (922) 209-58-35, Сергей	7 (904) 987-77-74, Евгения	7 (912) 243-24-25, Евгений
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		155 155	126 019	193 333	150 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-10,8%	-8,2%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная цена		138 398	115 686	172 453	133 800
Дата предложения/сделки	31.03.2020	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		138 398	115 686	172 453	133 800
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Воеводина, д. 4, м. «Площадь 1905 года», 5 минут пешком	ул. Воеводина, д. 4, м. «Площадь 1905 года», 5 минут пешком	ул. Белинского, д. 71, м. «Геологическая», 12 минут пешком
Корректировка		0%	-5%	-5%	5%
Общая площадь, кв. м	293,1	580,0	134,9	150,0	317,0
Корректировка		9%	-9%	-8%	1%
Доля помещений 1-го этажа, %	9%	12%	100%	100%	100%
Доля помещений 2-го этажа, %	91%	88%	0%	0%	0%
Корректировка		-0,3%	-9%	-9%	-9%
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		8%	-21%	-20%	1%
Скорректированная цена		149 983	91 000	137 422	135 563
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		149 983	91 000	137 422	135 563
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	128 500				
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта (Без учета обременения долгосрочным договором аренды), руб., с НДС	37 663 350				
В том числе справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 доли в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, НДС не облагается*	791 000				
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта (Без учета обременения долгосрочным договором аренды), руб., без НДС	31 517 958				

*Расчет представлен ниже в разделе «Расчет справедливой (рыночной) 29310/952200 доли в праве на земельный участок»

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

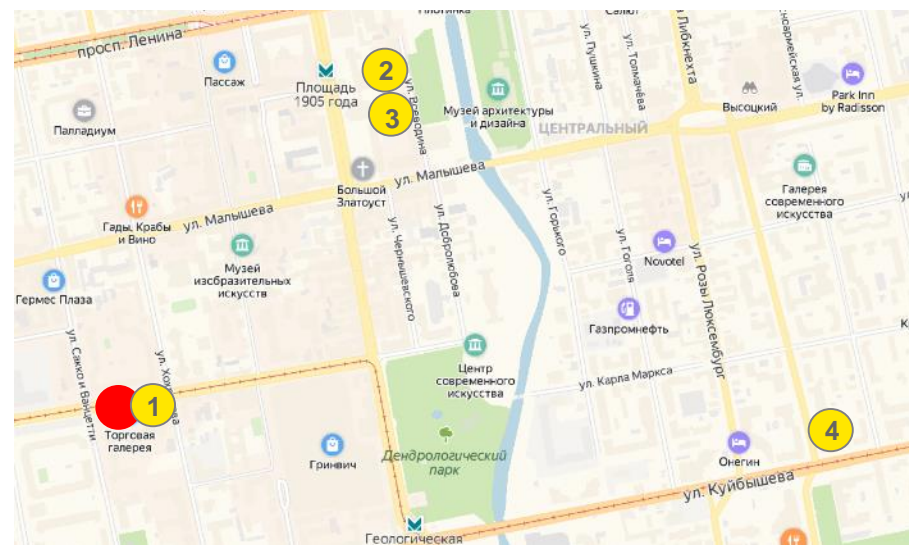
Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 10-15%. По данным справочнике Лейфера (стр. 297) корректировка на предложение для высококлассных торговых объектов в Екатеринбурге находится в диапазоне 5,6-10,8%. Все используемые в расчете объекты аналоги также присутствовали на рынке в октябре 2019 г. Значительное снижение цены предложения отмечено только у Аналога 2 (-15% к цене предложения на октябрь 2019 г.), в связи с чем к нему была применена корректировка в размере 8,2% (как среднее значение диапазона). Ко всем остальным аналогам мы приняли значение корректировки на предложение соответствующее верхней границе диапазона в размере 10,8%.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2020 года, оценка проводится на 31 марта 2020 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

Аналог 1 по местоположению сопоставим с Объектом оценки, поэтому корректировка к его цене предложения не применялась. Аналоги 2, 3 находятся относительно ближе к центру города, ближе к метро, в связи с чем к их цене предложения была применена понижающая корректировка в размере 5%. Аналог 4 находится на второстепенной улице, что обуславливает менее высокий уровень деловой и пешеходной активности, поэтому к нему была применена повышающая корректировка в размере 5%.

Расположение объектов-аналогов



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

● **Объект оценки**

1. ул. Радищева, д. 25
2. ул. Воеводина, д. 4
3. ул. Воеводина, д. 4
4. ул. Белинского, д. 71

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 193). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в городах-миллионниках): $Y=1,6047x^{(-0,122)}$

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

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

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

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
4. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
5. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 15% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	Апр-дек 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	0,00%	3,78%	3,94%	3,92%	3,87%	3,85%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%
Доход по рынку, руб./кв. м	8 025	10 851	11 268	11 710	12 167	12 637	13 120	13 618	14 134	14 670	15 226
Доход по договору, руб./кв. м	8 278	33 392	34 975	30 236	32 012	33 893	35 884	37 992	40 225	42 591	45 096
Разница	253	22 542	23 708	18 526	19 845	21 256	22 764	24 375	26 091	27 921	29 870
Дисконтированная разница	79	18 945	17 328	11 770	10 964	10 209	9 508	8 854	8 241	7 667	7 133
Разница всего, руб./кв. м	110 699										
Площадь, кв. м	293,1										
Корректировка, руб.	32 445 985										

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

Стоимость без учета обременения, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС
31 517 958	32 445 985	63 964 000

Источник: анализ Исполнителя

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

63 964 000 руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	63 964 000	50%	58 000 000
Доходный	53 004 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки – нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению 29310/952200 долей в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м. составляет по состоянию на Дату оценки – 31 марта 2020 года, округленно, без НДС:

58 000 000 (Пятьдесят восемь миллионов) рублей.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет цены продажи 29310/952200 доли в праве на земельный участок

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Для целей оценки, в рамках данного Отчета, полученная рыночная стоимость Объекта оценки должна быть распределена между помещением и 29310/952200 долей в праве на земельный участок.

Для определения справедливой (рыночной) стоимости 29310/952200 доли в праве земельного участка общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16 мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке г. Екатеринбург 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 предложения о продаже земельных участков по состоянию на Дату оценки.

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

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

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





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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) 29310/952200 доли в праве на земельный участок

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет цены продажи 29310/952200 доли в праве на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/29091728/?op https://ekb.cian.ru/sale/commercial/16603208 https://ekb.cian.ru/sale/commercial/21893865		
Телефон		en_card_land	1/	3/
Кадастровый номер	66:41:0401033:1725	8 (902) 871-66-22, Андрей	8 (912) 291-88-01, Наталья	8 (902) 871-15-35
Цена предложения, руб./сот, НДС не облагается		66:41:0401008:813	66:41:0401004:24	66:41:0402010:100
Тип (предложение/сделка)		2 868 069	1 638 177	1 443 515
Корректировка		Предложение	Сделка	Сделка
Скорректированная цена		-21,2%	0,0%	0,0%
Дата предложения/сделки	31.03.2020	2 260 038	1 638 177	1 443 515
Корректировка		Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.
Скорректированная цена		0%	0%	0%
		2 260 038	1 638 177	1 443 515
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Радищева, д. 25, м. «Геологическая», 10 минут пешком	ул. Попова, д. 1, м. «Площадь 1905 года», 10 минут пешком	ул. Фурманова, д. 105А, м. «Чкаловская», 20 минут пешком	Ленина пр-т, д. 24/ул. Вайнера, д. 8, м. «Площадь 1905 года», 7 минут пешком
Корректировка		0%	15%	0%
Линия расположения	1 линия	2 линия	1 линия	2 линия (внутри застройки)
Корректировка		27%	0%	34%
Общая площадь, сот.	12,04	5,2	14	4,78
Корректировка		-10%	2%	-11%
Наличие коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Наличие строений	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%
Конфигурация участка	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы
Корректировка		0%	0%	0%
ВРИ	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения административно-торговых зданий	Для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		14%	17%	19%
Скорректированная цена		2 585 557	1 911 476	1 723 585
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	2 073 500			
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается	25 711 400			
29310/952200 доля в праве	0,031			
Справедливая (рыночная) стоимость 29310/952200 доли в праве земельного участка, руб., НДС не облагается	791 000			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) 29310/952200 доли в праве на земельный участок

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

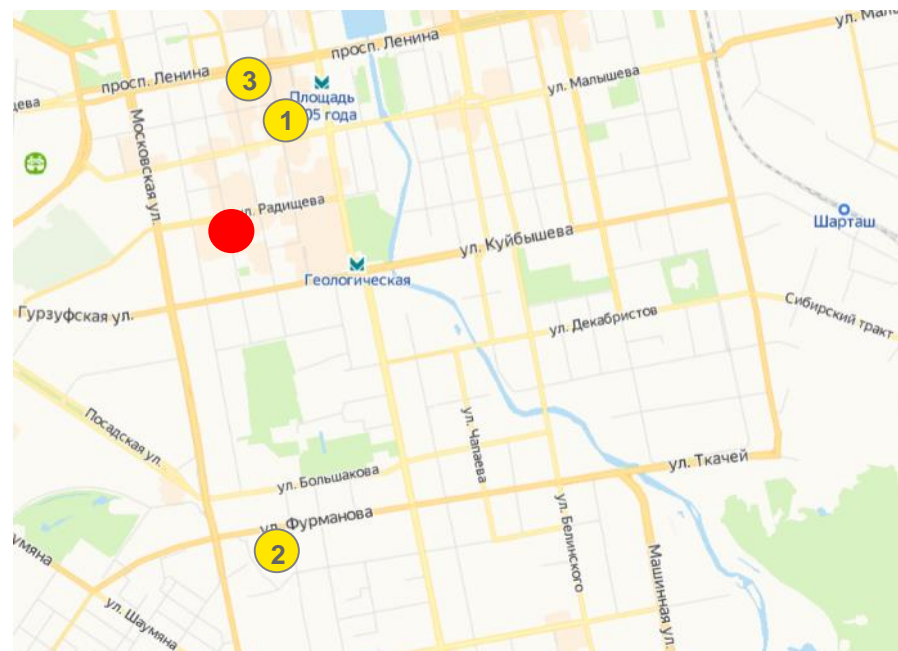
Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам интервьюирования брокеров было выявлено, что рынок земельных участков Екатеринбурга не достаточно активен: сделок заключается мало, с существенным дисконтом к цене предложений. Корректировка на предложение может составлять около 15-25%. Значение корректировки было определено на уровне 21,2% для Аналога 1, что соответствует верхней границе диапазона корректировки на предложение для земельных участков под офисно-торговую застройку, приведенного в Справочнике Лейфера (стр. 279). По результатам консультирования с брокером нами была получена информация о том, что Аналог 2, 3 который ранее присутствовали на рынке в 2019 году, на Дату оценки были проданы по цене, указанной в расчете, поэтому корректировка для данных аналогов не применялась.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2020 года, оценка проводится на 31 марта 2020 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа. Аналоги 1 и 3 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их цене предложения не применялась. Аналог 2 находится в менее привлекательном районе города, на удалении от станции метро, что обуславливает менее высокий уровень деловой и пешеходной активности, поэтому к нему была применена повышающая корректировка в размере 15%, согласно диапазону коэффициентов отношения цен земельных участков под офисно-торговую застройку по районам города, представленного в справочник Лейфера (стр. 191). В расчете использовался коэффициент, соответствующий расположению объекта в центре административных районов.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 293,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. | Стр. 58

Расположение объектов-аналогов



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

● Объект оценки

1. ул. Попова, д. 1
2. ул. Фурманова, д. 105А
3. Ленина пр-т, д. 24/ул. Вайнера, д. 8

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) 29310/952200 доли в праве на земельный участок

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Корректировка на линию расположение. Аналог 2, как и оцениваемый участок расположен на 1 линии, поэтому к нему корректировка не применялась. Аналог 1 расположен на 2 линии, однако просматривается с улицы, Аналог 3 расположен на 2 линии, внутри застройки и не просматривается с улицы, поэтому к ним была применена повышающая корректировка в размере 27% и 34% соответственно. Размер корректировки определен на основании диапазона коэффициентов отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии, представленного в справочник Лейфера (стр. 227). Для Аналога 1 использовалось среднее значение, для Аналога 3 – верхняя граница диапазона.

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 112). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого. Усредненные данные по России): $Y=2,307 \times X^{(-0,121)}$

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

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

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

791 000 руб.

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

В таблице ниже приведено распределение справедливой (рыночной) стоимости между оцениваемым помещением и 29310/952200 долей в праве на земельный участок:

Объект	Справедливая (рыночная) без НДС/НДС не облагается для участка, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:131. Этаж: 1, 2.	57 209 000
29310/952200 доля в праве 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.	791 000
Итого	58 000 000

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Также по просьбе Заказчика мы определили текущую стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» за земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725 по договору аренды №Т-380 от 16 июня 2015 г.

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №Т-380 от 16 июня 2015 г. заключен между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области и собственниками помещений в здании, расположенном на данном земельном участке, на срок до 14 марта 2020 года. 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 участок необходимо принять продленный срок аренды на уровне 5 лет, что соответствует сроку аренды в договоре.

Исходя из доли принадлежащих Заказчику помещений в здании, его доля в арендуемом земельном участке составляет 34 кв. м.

Годовая арендная плата за земельный участок (с учетом арендуемой доли) по состоянию на 2020 год составляет 16 705 руб. При расчете текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали потенциальный рост арендной платы. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 15%.

Таким образом текущая стоимость арендных платежей за земельный участок площадью 34 кв. м составляет 59 646 руб.

Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	31.03.2020- 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Арендный платеж	(12 552)	(16 705)	(16 705)	(16 705)	(16 705)	(3 341)
Фактор дисконтирования	0,952	0,849	0,744	0,653	0,573	0,502
Текущая стоимость арендных платежей, руб.	(59 646)					

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

3

Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	62
Обзор рынка торговой недвижимости	64
Перечень использованных материалов	67
Сведения об Оценщике	69
Копии интернет-страниц	71
Копии документов Заказчика	78

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в первом квартале 2020 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

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

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

Экономическая ситуация

По оценке Росстата, по итогам 2019 года рост ВВП составил 1,3%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП в течение 2019 года оказывало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности.

Согласно данным Минэкономразвития России, в феврале 2020 года рост ВВП составил 1,7-1,9% г/г (с учетом високосного фактора), что соответствует росту в 1,7% месяцем ранее. Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство. В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой. После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года.

По данным на февраль 2020 года, ЦБ РФ сохранил прогноз по росту российской экономики в 2020 году в пределах 1,5-2,0%, на 2021 год - в интервале 1,5-2,5%, на 2022 год - в интервале 2-3%.

С учетом последствий распространения коронавируса, в марте аналитики скорректировали прогнозы относительно динамики ВВП России. Согласно анализу EIU, в 2020 году в российской экономике ожидается спад на уровне 2%. Рейтинговое агентство Fitch Ratings прогнозирует рецессию на 1,4%. Во втором квартале аналитики ожидают падения ВВП на 3,8% г/г, в третьем квартале темпы будут околонулевыми (-0,1%). В четвертом квартале Fitch прогнозирует рост ВВП на 0,7%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 марта 2020 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 11% (за аналогичный период 2018 года данный показатель составил 9,3%).

Инфляция: По данным Минэкономразвития, в марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале. Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке. При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на февраль 2020 года, безработица составила 4,6%. По итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства в феврале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена российской нефти Urals в марте 2020 года сложилась в размере \$29,17 за баррель, что в 2,3 раза меньше, чем в марте прошлого года (\$66 за баррель). За первый квартал 2020 года средняя цена Urals составила \$48,2 за баррель.

По состоянию на конец марта 2020 года мировые цены на нефть демонстрировали падение: цена нефти марки Brent составила \$33 за баррель, WTI - \$20, Urals - \$18 долларов за баррель, что на 53%, 34% и 73% ниже показателя прошлого года.

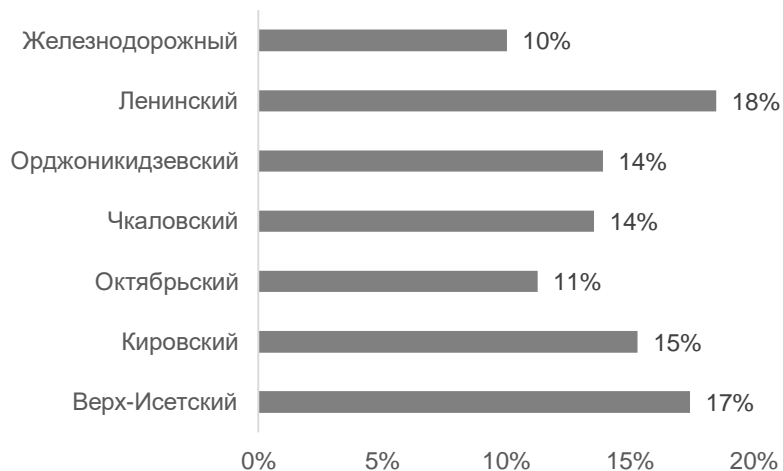
3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

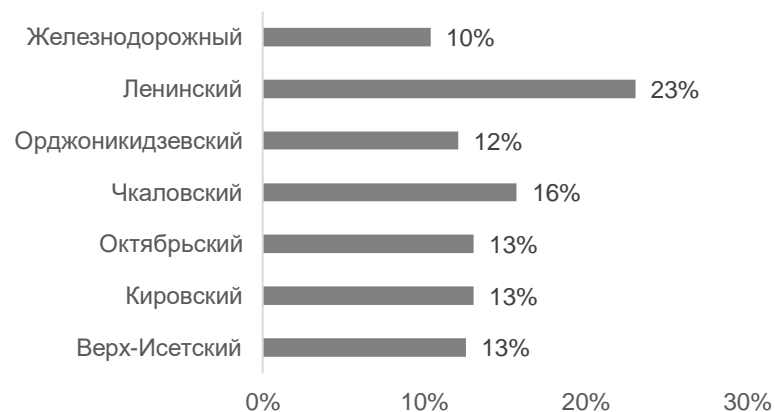
3 Приложения

Распределение предложения на рынке купли-продажи торговых помещений по районам на 1 кв. 2020 г., тыс. кв. м.



Источник: Анализ EY

Распределение предложения на рынке аренды торговых помещений по районам на 1 кв. 2020 г., тыс. кв. м.



Источник: Анализ EY

Предложение

Согласно рейтингу Knight Frank Екатеринбург входит в число российских лидеров по обеспеченности торговыми площадями и уступает по данному показателю лишь Самаре (Москва в рейтинге занимает 5-е место).

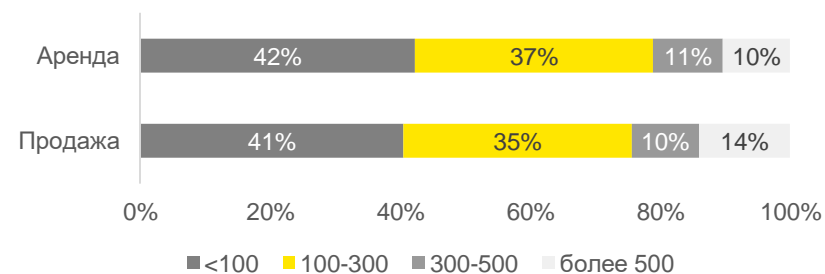
По данным анализа EY, по состоянию на апрель 2020 года в Екатеринбурге в сегменте торговой недвижимости к продаже предлагается порядка 600 объектов. Большинство предложений расположено в Ленинском районе города, в котором расположен Объект оценки. На данный район приходится около 18% всех предложений.

К аренде предлагается более 1 000 объектов, основная доля которых также расположена в Ленинском районе города (23%). Структура предложений объектов торгового назначения по районам Екатеринбурга представлена на графиках слева.

Уровень предложения объектов в аренду и на продажу в разрезе количества и общей площади не претерпел существенных изменений по сравнению с данными на 4 квартал 2019 года. Значительную долю в структуре предложения занимают помещения в небольших торговых центрах, а также помещения на первых этажах жилых домов.

В сегментах продажи и аренды торговых помещений преобладают помещения площадью менее 100 кв. м, совокупная доля которых составляет 41% и 42% соответственно. Минимальная доля предложений в размере 10% - 11% соответствует предложениям с площадью объектов от 500 кв. м. Структура предложений объектов торгового назначения по площади представлена на графике ниже.

Распределение объема предложения торговых помещений по площади на 1 квартал 2020 г.



3 Приложения

Обзор рынка торговой недвижимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

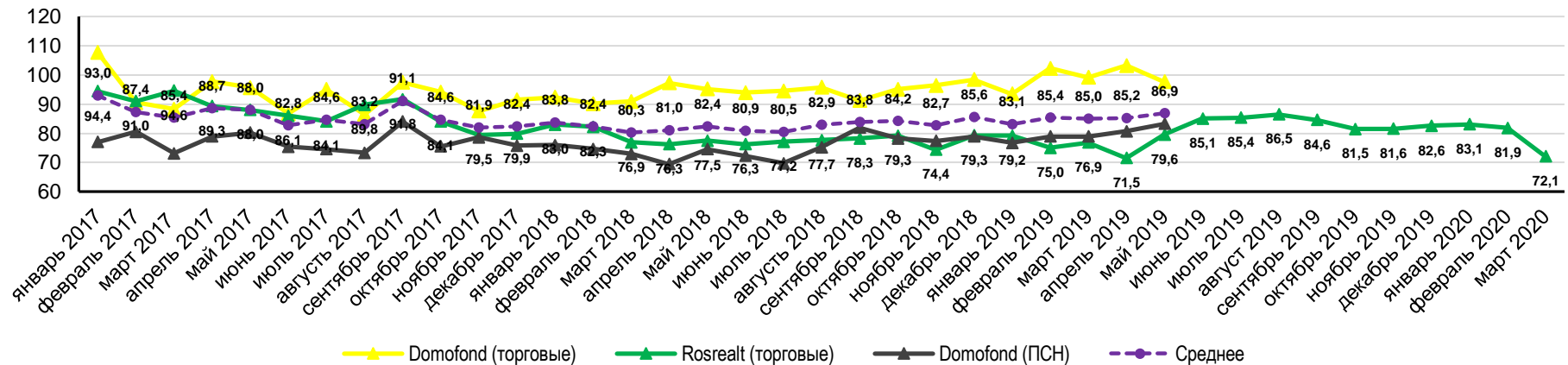
Цены продажи

По результатам анализа предложений по продаже торговой недвижимости в Екатеринбурге (по данным cian.ru и Domofond.ru) было выявлено, что цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов.

Наибольшую стоимость имеют торговые помещения с качественным ремонтом, расположенные в центре города и обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных помещений или помещений, расположенных на окраине города. Что касается высококачественных торговых помещений, расположенных в центральной части города, диапазон цен предложений на данные помещения в зависимости от площади составляет 70 000 - 160 000 руб./кв. м. с учетом НДС. Согласно динамике цен предложений торговых помещений, основанной на данных Rosrealt, в марте 2020 года средневзвешенная цена предложения составляла 72 100 руб./кв. м, что на 12% ниже показателя прошлого месяца и на 6% ниже показателя за соответствующий месяц прошлого года.

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

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



Источник: Domofond, Rosrealt

Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в апреле 2020 года по данным «ЦИАН» и «Домофонд» составил 4 000 – 25 000 руб./кв. м./год с НДС. Самые высокие ставки аренды на качественные торговые объекты небольшой площади (100 - 300 кв. м) наблюдаются в центральной части города и составляют 12 000-25 000 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов.

Тенденции и прогнозы

- ▶ Если проанализировать динамику изменений цен продаж в секторе коммерческой недвижимости Екатеринбурга, можно наблюдать высокую волатильность, что не является характерным для стабильного и инерционного рынка недвижимости. Наблюдаемая в данных Rosrealt и Domofond волатильность связана, в первую очередь, с изменениями в выборке, по которым рассчитываются средние ставки аренды и цены продаж.
- ▶ Из-за режима самоизоляции в связи с пандемией в Екатеринбурге страдают все сферы бизнеса, в том числе рынок торговой недвижимости. Согласно мнению Эксперта компании «Этажи», люди разделились на две группы: первая ищет коммерческую недвижимость для вложений (из-за паники по поводу снижения курса рубля и риска потерять накопления), вторая ждёт обвала цен на недвижимость, чтобы купить её с большим дисконтом.
- ▶ Лучше всего спрос на торговые помещения поддерживается отраслью автобизнеса (автосервис, ремонт, автомойки) и региональными и федеральными сетями, поставившими на поток заказы через доставку.
- ▶ Тем не менее, большинство операций с недвижимостью сейчас на паузе, что негативно влияет на рынок в целом.
- ▶ Основным негативным моментом в отрасли можно считать снижение цен на нефть и последующее снижение курса рубля, а так же изменение привычек потребителей после снятия ограничений по самоизоляции.

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт	Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт
20170210 Договор аренды Радищева.pdf	25/12/17	904 298	ИП Аникин дизайн-проект ресторан.PDF	27/11/12	2 734 723
20181213 ДС к Договору аренды Радищева.pdf	13/12/18	227 782	кад.паспорт.PDF	02/11/16	1 044 043
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	03/03/17	178 812	Климат ВК Д-р№2911-13 Ресторан.pdf	12/12/13	2 969 506
Аникин авторский надзор.PDF	11/04/13	1 447 035	Куптехник Договор поставки оборудования №23.03.13 от 01.04.2013 г..PDF	31/05/13	8 096 196
Вопросы по Радищева.docx	18/12/18	183 622	Расчёт арендной платы Радищева 2020.pdf	15/04/20	31 511 062
Договор на осуществление функций заказчика № 260 от 27.11.12 г..PDF	28/05/13	6 167 136	Сервисная служба. Д-р подряда Dsor-0017 от 25.07.13 г..PDF	30/08/13	4 857 266
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	25/12/17	904 298	СИМЭКС. Д-р № 118 от 22.08.2013 г..PDF	23/08/13	2 705 457
Альфастрахование Дог. №43912_919_01714_0 от 13.02.20.pdf	21/04/20	1 187 840	СК Креатив. ДС № 5 от 19.06.2013 к Д-ру № 05-03.PDF	05/08/13	5 971 634
Договор №03-12-13 от 15 марта 2013 ООО Промтехнологии.PDF	13/05/13	1 467 883	СК Креатив. ДС №4 от 30.05.13 г. к Д-ру 05-03 от 05.03.13 г..PDF	14/06/13	5 776 236
Договор №05-03 от 05 марта 2013 г. ООО СК Креатив.PDF	13/05/13	13 158 470	СК Креатив.PDF	08/04/13	12 861 310
Домотехника Урал. Д-р поставки № 103 от 25.07.2013 г..PDF	29/07/13	4 689 349	Смета Галерея Радищева 2020_новые площади.pdf.	15/04/20	31 612 928
Доп соглашение к Договору аренды, Екатеринбург.docx	06/12/18	20 443	ТД Водник. Д-р № 7-13-гг от 25.07.13 г..PDF	29/07/13	3 647 780
Доп. согл. №1 к договору №05-03.PDF	13/05/13	2 919 222	Термоинжиниринг ДС №1 от 27.06.2013.PDF	28/06/13	1 361 950
Доп. согл. №2 к договору №05-03.PDF	13/05/13	7 196 731	Термоинжиниринг.PDF	12/12/12	6 608 124
Доп. согл. №3 к договору №05-03.PDF	13/05/13	4 647 748	техн.паспорт Радищева, 25.PDF	02/11/16	2 340 900
Выписка из ЕГРН-Радищева (помещение).pdf	15/04/20	670 464	Урал Интеграция. Д-р № 2013-039-8А от 23.08.2013 г..PDF	05/09/13	2 389 703
Выписка из ЕГРН-Радищева (земля).pdf	15/04/20	549 458	ДС-феста_отсрочка_АП. pdf	30/04/20	1 319 004
Екатеринбурггорпроект 687-2787.PDF	06/03/13	3 782 286	20150616_аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	03/05/20	17 446 133
Земельный участок Радищева, 25а.pdf	14/05/18	961 688	20200304_Ответ_мин_упр_им_Свердловская область	05/05/20	74 820

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

Приказа МУГИСО от 15.01.2013 №32

Постановление правительства Свердловской области от 30.12.2014 №1227-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 28.12.2015 №1209-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 29.12.2016 №928-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 29.12.2017 №1020-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 20.12.2018 №903-ПП

Постановление правительства Свердловской области от 28.11.2019 №838-ПП

Учебно-методическая литература

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

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

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

www.ekbrealty.ru

<http://statielt.ru/>

<https://domclick.ru/>

www.knightfrank.ru/

www.capratio.ru

www.colliers.com

www.cushmanwakefield.ru

www.cbre.ru/ru-ru

www.jll.ru

<https://brn.media/>

Интернет-каталоги недвижимости

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

<https://zipal.ru/>

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

<https://rosrealt.ru/>

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

3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

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

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: Сер. 4511 86091852 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье (код подразделения - 770-005) 18.07.2011
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патричная, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным, и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Настоящий отдел страхования филиала СПАО «Ингосстрах» несет региональные риски Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 37745283-17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от И.О. АльфаСтрахование)



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

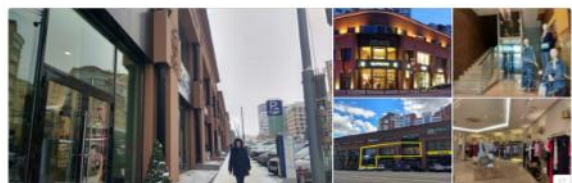
3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки торговых помещений

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

Аналог 1

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/32682934/>



Сдам торговые площади, Радищева, 25
14 кв. Обл. сегодня 191 (+3) **180 000 Р в месяц**
900 Р/м² в месяц

Валентина
+7 912 254-16-51



200 м²
общая
1
этаж
4
высота
потолков
2015
год
постройки

ул. Радищева - мкр-н Центр / Ленинский район / Екатеринбург
Геологическая 9 мин Площадь 1905 года 10 мин

Параметры	бизнес-центр	Назначение помещения
Тип здания	бизнес-центр	Магазин, выставочный зал
Общая площадь	200 м²	
Этаж	1	
Высота потолков	4 м	
Отдельный вход	есть	
Парковка, количество мест	51-100	
Год постройки	2015	
Интернет	есть	

Описание
СДАЕТСЯ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ от 200 м до 340 кв. м. в ТОРГОВОЙ ГАЛЕРЕЕ, «Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25. УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Цена снижена! ГОТОВЫ к ПЕРЕГОВОРАМ!
Торговая галерея расположена в центральной деловой части Екатеринбурга на ул. Радищева - в непосредственной близости от жилых комплексов премиум и бизнес класса и является неотъемлемой частью торгово-делового квартала.

Это место для людей с прекрасным вкусом, для тех, кто хочет подчеркнуть свою индивидуальность. Идеально подойдет под элитный ресторан, бутик, салон красоты и др.

Аналог 2

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



Торговая площадь, 179 м²
в офисном центре «Дом советов»
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Малышева, 28
Площадь 1905 года - 0 мин. пешком

179 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Сдам торговое помещение на Малышева.
Отличное место.
Есть вывеска, приток.
Сделан ремонт, и в тоже время дали каналы на реконструкции.
Электричество 28 кВт.
Свой служебный выход для разгрузки.
Практически вся площадь может быть полено использована.
Высота потолка 4 метра.
НДС входит в стоимость.
Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	236 280 Р/мес.
Ставка	15 940 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 39 380 Р

236 280 Р/мес.

Включены НДС, без комиссии

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



+7 958 703-30-51

Георгий Коренченко
Нет отзывов

Обязательный платеж	194 900 Р
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Платежи за	
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Максимальный срок аренды	-
Адресный комментарий	-
Стоимость поручения	-
Комиссия от агента	-
Уточнить условия	
Высота потолка	4 м
Вход	Отдельный / общий
Состояние	Новый / рекон.
Инфраструктура	
Супермаркет	Банкомат
Фитнес-центр	Отделение Банка
Ресторан	
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Малышева, 28 Площадь 1905 года 0 мин. пешком	

Административные здание Дом советов

Защитирован	1972
Тип здания	Административное здание
Категория здания	Длительный
Площадь участка	0,20 кв.
Общая площадь	3 180 м²
Линей делов	Перев.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Аналог 3

https://ekaterinburg.n1.ru/view/32224150/?open_card_kn



Сдам торговые площади, Малышева пло... , 36 **599 300 Р в месяце**
14 ноя Обн. сегодня 148 (+2) 1300 Р/м² в месяце

Олея · МАН
+7 343 288-75-80



461 м²
общая
1
этаж

Малышева площадь · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург
Площадь 1905 года ● 5 мин 🚶 Геологическая ● 10 мин 🚶

Параметры

Общая площадь 461 м²
Этаж 1
Отдельный вход есть

Описание

Предлагаю снять в аренду торговое помещение г. Екатеринбург, ул. Малышева, 36. Помещение расположено на первой линии, высокий автомобильный и пешеходный трафик.
этаж: 1-й
площадь: 461 м2
высота: 3,5 метров
коммунальные платежи оплачивается дополнительно
НДС не предусмотрен
На сегодняшний день помещение занимает БУРГЕР КИНГ

#объект в нашей базе 8441844#

Аналог 4

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/222343029/>

Торговая площадь, 158 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Центр, ул. Карла Либкнехта, 16
Площадь 1905 года 12 мин. пешком Геологическая 20 мин. пешком
Дивано 20 мин. пешком



158 м² 1 из 6 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Снять в аренду негостевое в самом центре г. Екатеринбург. Первый этаж. Современный вид. Свободная планировка (2 большие зоны). Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Без комиссии.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 196 868 Р/мес.
Ставка 14 952 Р за м²/год
Налог УСН
Обеспечительный платеж -
Коммунальные платежи -

196 868 Р/мес. ↑
УСН, без комиссии

ID 13309188

+7 958 607-37-99

Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Тип помещения street-retail
Состояние Типовой ремонт

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Центр, ул. Карла Либкнехта, 16
Площадь 1905 года 12 мин. пешком Геологическая 20 мин. пешком Дивано 20 мин. пешком

Общая площадь 158 м²
Статус участка В собственности

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи торговых помещений

Аналог 1

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



Продам офисное помещение, Радищева, 25

16 сен ☀️ Обн. сегодня ⌚ 366 (+1)

ELEMENT Group - ELEMENT Group

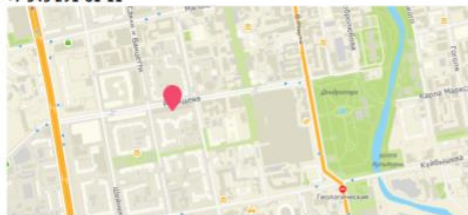
+7 912 242-22-22

+7 343 222-20-63

+7 343 291-61-11

89 990 000 ₽

155 155 ₽/м²



ул. Радищева - мкр-н Центр - Ленинский район - Екатеринбург
Геологическая • 9 мин 🚶 Площадь 1905 года • 10 мин 🚶

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	580 м²
Этаж	2
Высота потолков	3,5 м
Мощность электросети	20 кВт
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	11-20
Год постройки	2012
Интернет	есть

Описание

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

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

580 м²

общая

2

этаж

3.5

высота

потолков

2012

год

постройки

Аналог 2

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



Продам торговые площади, Воеводина, 4

31 мар ☀️ Обн. 24 апр ⌚ 125 (+1)

Сергей

+7 922 209-58-35

17 000 000 ₽

125 926 ₽/м²



ул. Воеводина - мкр-н Центр - Ленинский район - Екатеринбург - Ориентир: Плотинка
Площадь 1905 года • 5 мин 🚶 Геологическая • 13 мин 🚶 Динамо • 14 мин 🚶

Параметры

Тип здания	жилой дом
Общая площадь	135 м²
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	1-5
Год постройки	1963

Назначение помещения

Салон красоты, парикмахерская

Описание

Помещение в самом центре Екатеринбурга, первый этаж, высокие потолки, качественный дизайнерский ремонт, парковка, 5 минут до метро площадь 1905 года. Две отдельных входных группы. Фасад - в сторону Плотинки. Площадь 135 кв.метров. Помещение частично передано в аренду под салон красоты. Окупаемость 10 лет. Возможен обоснованный торг.

135 м²

общая

1963

год

постройки

3 Приложения

Копии интернет-страниц


Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Аналог 3

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

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



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

Помещение в историческом здании Екатеринбурга - на набережной Пластунки. Под ресторан или кафе.
Собная действующая кофейня. Арендная плата 250 000 р в месяц.
Оборудование входит в стоимость помещения.

Возможное назначение
Еще: бар, ресторан, другое

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	29 900 000 Р
Ставка	199 334 Р за м ²

29 900 000 Р ↓
ID 16865494

+7 904 987-77-74

Налог	НДС включен: 4 983 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа
Уточнить условия	
Высота потолков	3,2 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Воеводина, 4 Площадь 1905 года 2 мин. пешком Геологическая 16 мин. пешком Динамо 19 мин. пешком	
Год постройки	1963
Общая площадь	150 м ²
Статус участка	В собственности

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



Аналог 4

https://zipal.ru/4549872

Продажа Торгового Помещения

Продам торговое помещение в центре Екатеринбурга

Белинского ул (Свердловская область Екатеринбург) 171, Беллинского ул
request.dealType=SELL&request.objectType=BUSINESS, 71 (Свердловская область Екатеринбург) 171
request.dealType=SELL&request.objectType=BUSINESS, Екатеринбург (Свердловская область Екатеринбург) 171
request.dealType=SELL&request.objectType=BUSINESS, Свердловская обл (Свердловская область Екатеринбург) 171
request.dealType=SELL&request.objectType=BUSINESS, id=https://4549872.zipal.ru

Продать торговое помещение в центре Екатеринбурга. Расположено напротив "Атриум Пلاس Опен", возле остановки трамвая (52 метра). Высокая транспортная доступность, высокий пешеходный трафик, максимальная узнаваемость Вашего бизнеса! Бизнесные помещения хорошо видны с обеих сторон ул. Куйбышева и с ул. Белинского. Помещение имеет планировку серой краски, из несущих конструкций только колонны. Технические особенности: - современная система отопления "теплый пол", - приточная система приточно-вытяжной вентиляции - система кондиционирования - светодиодное освещение зала - светодиодная иллюминация витрин, которые видны только в вечернее время - две входные группы - дополнительно в аренду имеется подвальное помещение площадью 60 кв. м., в котором оборудованы 5 примерочных кабин, сан узел, бытовые помещения и склад. разрешенная электро мощность 30 кВт. Возможна продажа с действующим арендатором.

Эксклюзивный договор с собственником Да

Тип прав	Название
Решит за счет владельца	Возможность менять провайдеров
Первая линия	Ресторан
Фитнес	Банк
Банкомат	Супермаркет

- ✓ Интернет
- ✓ Видео-наблюдение
- ✓ Контроль доступа
- ✓ Отдельный вход
- ✓ Доступ 24 часа
- ✗ Охраняемая территория
- ✗ Есть оборудование

Дата создания: 30 July 2019, 12:32
Дата изменения: 30 July 2019, 12:48

47,550,000 ₽

Жалоба (Object/4549872/print)

Без комиссии

За метр²

150,000 ₽

Агент
Шестинский Евгений (User/111151)
АН НОВОСЁЛ | КОММЕРЦ (№8234)

Показать телефон

Перезвоните мне

Площадь	317 м ²
Площадь зала	270 м ²
Налог	НДС не включен
Тип использования	Торговое помещение
Тип здания	Жилой дом
Состояние помещения	Бизнес-класс
Этаж	1 из 5

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 1

https://ekaterinburg.n1.ru/view/29091728/?open_card_land



Продам коммерческую землю, Екатеринбург

24 янв 2019 Обн. вчера 1159

15 000 000 ₽

3 000 000 ₽/сотка

Андрей · ООО "РизлКапитал"

+7 902 871-66-22

Екатеринбург - Ориентир: ул.Вайнера

Параметры

Площадь участка	5 соток
Канализация	есть
Вода	есть
Асфальтовая дорога	есть

Описание

Продажа земельного участка в самом центре г.Екатеринбурга.
Локация : г. Екатеринбург , Ленинский район , ул. Попова-Вайнера
Вторая линия , эскизный проект административного здания , развитая инфраструктура , банки , магазины , гостевой паркинг.
Площадь ЗУ 523 кв.м., площадь здания 778 кв.м. кв.м. два этажа .
Коммуникации : центральные
Использование: офисное здание , ресторан , медицинский центр
Коммерческие условия : продажа .
Преимущества : локация в самом центре , высокий трафик , развитая инфраструктура , титул собственности , парковка гостевая , есть проект.

Аналог 2

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/>

Коммерческая земля, 14,04 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Автовокзал, ул. Фурманова, 105А



27 000 000 ₽

УСН

ID 13657485

+7 912 291-88-01

14.04 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Продам земельный участок, площадью 1 404 кв.м, расположенный в Ленинском районе города по ул. Фурманова, возле дома номер 105а. Участок располагается на улице с высоким автомобильным трафиком.
Размеры: 56м*26м
Кадастровый номер участка: 66-41-0402010-100
Категория ЗУ: земли населенных пунктов (Ц-2).
Разрешенное использование: для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания, подземного паркинга.
Разрешение на строительство получено.
Проверки предварительный предпроектир., данные готовы предоставить по запросу.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	27 000 000 ₽
Ставка	19 231 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Обременение Нет

ВРИ Торговые центры

Технические характеристики

Электричество Есть, по границе участка

Водоснабжение Есть, по границе участка

Подъездные пути Асфальтированная дорога

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 3

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/>

Коммерческая земля, 4,68 сот.
Свердловская область, Екатеринбург, просп. Ленина, 24/8
Площадь 1905 года - 6 мин. пешком ДИНАМО - 19 мин. пешком
Геологическая - 19 мин. пешком

4,68 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Земельный участок с КН 66:41:0401004:24 в границах улиц пр-т Ленина - Вайнера-Попова-Хохрякова, внутри квартала.

Условия сделки

Цена	6 900 000 Р
Ставка	14 744 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Показать информацию](#) ▾

6 900 000 Р ↓
УСН

АЗБУКА196
Агентство
недвижимости
На рынке с 2012 года



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(Полное наименование органа (лица) (гражд. лица))

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

Лист 1

На основании запроса от 22.02.2020, поступившего на рассмотрение 25.02.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Объект недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
25.02.2020 №	71/100/337/2020-785		
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313		
Номер кадастрового запроса:	66:41:0401033		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012		
Район присвоения государственной учетной номер:	Условный номер: 66-66-01/648/2012-206		
Адрес:	620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радищева, д 25		
Площадь, м²:	293,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, здание-часть:	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	18058600.98		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401033:1111		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений социального жилищного фонда, к жилому помещению жилищного дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки:	Внесены в Единый государственный реестр недвижимости для информации: "объект изменен за счет переквалификации".		
Получитель выписки:	Шелева Елена Анатольевна		
Имярек 3 индентифицируемых лиц:	Кузнецова Л. И.		



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Лист 2

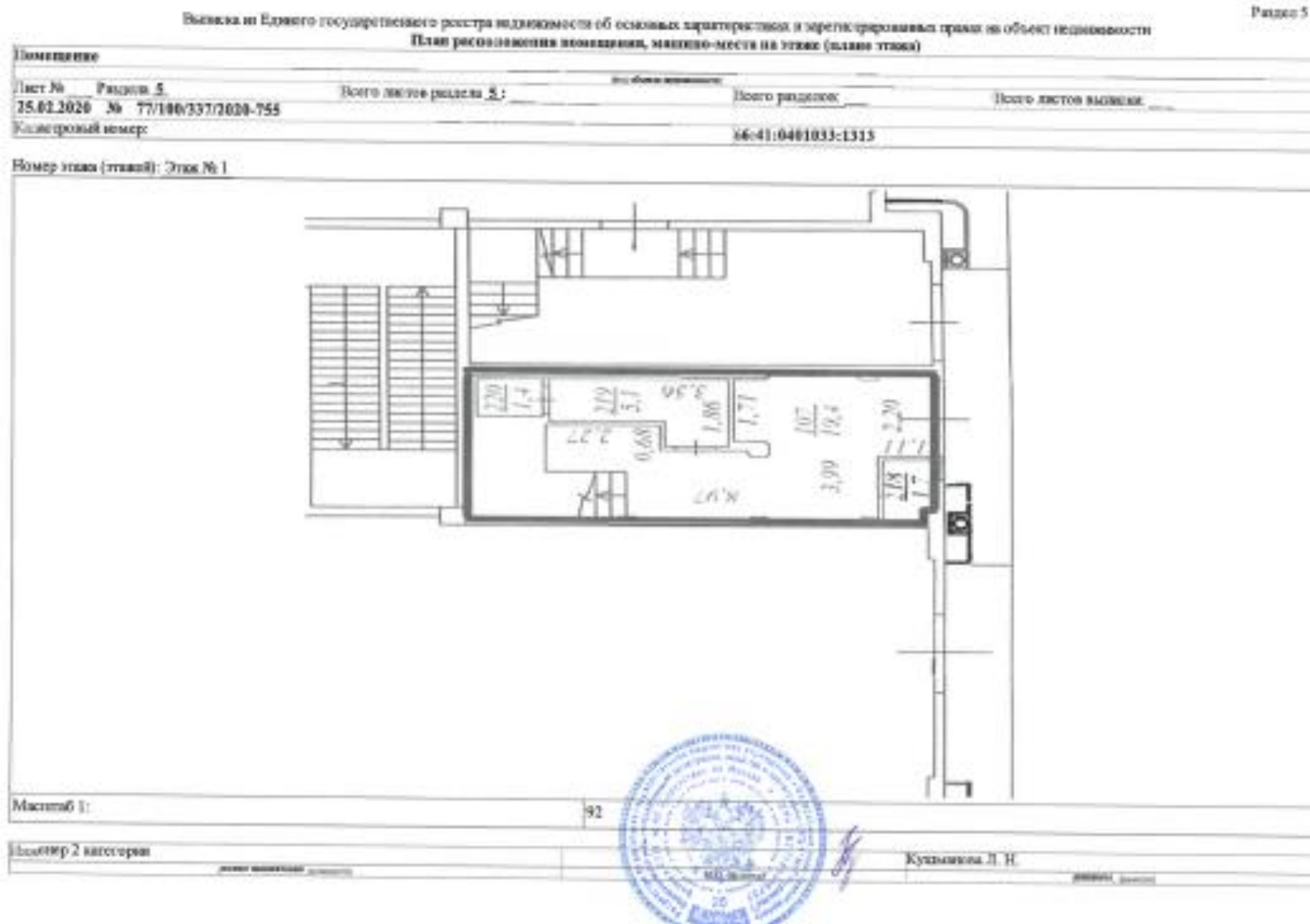
Назначение	
Лист № <u>Рисунки 2</u>	Листы выписки
24.02.2026 № 77/00/337/2026-755	№ 77/00/337/2026-755
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701169908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность: 1 (полн), 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7, 02.02.2017 г.
3. Документы-основание:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аррест
дата государственной регистрации:	19.07.2017
номер государственной регистрации:	66:41:0401033:1313-66/001/2017-33
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.07.2017 г. по 31.12.2018 г.
4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Фоста", ИНН 6686017662
основание государственной регистрации:	Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 19.07.2017 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32.; Договор поручения от 13.12.2018 г. и Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 29.12.2018 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
№ выписки из Единого государственного реестра недвижимости	Кузнецова Л. И.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Листов 5

Помещение	
Лист № 5	Рисунка 5
25.02.2020 № 77/104/337/2020-785	Всего листов рисунков 5
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313

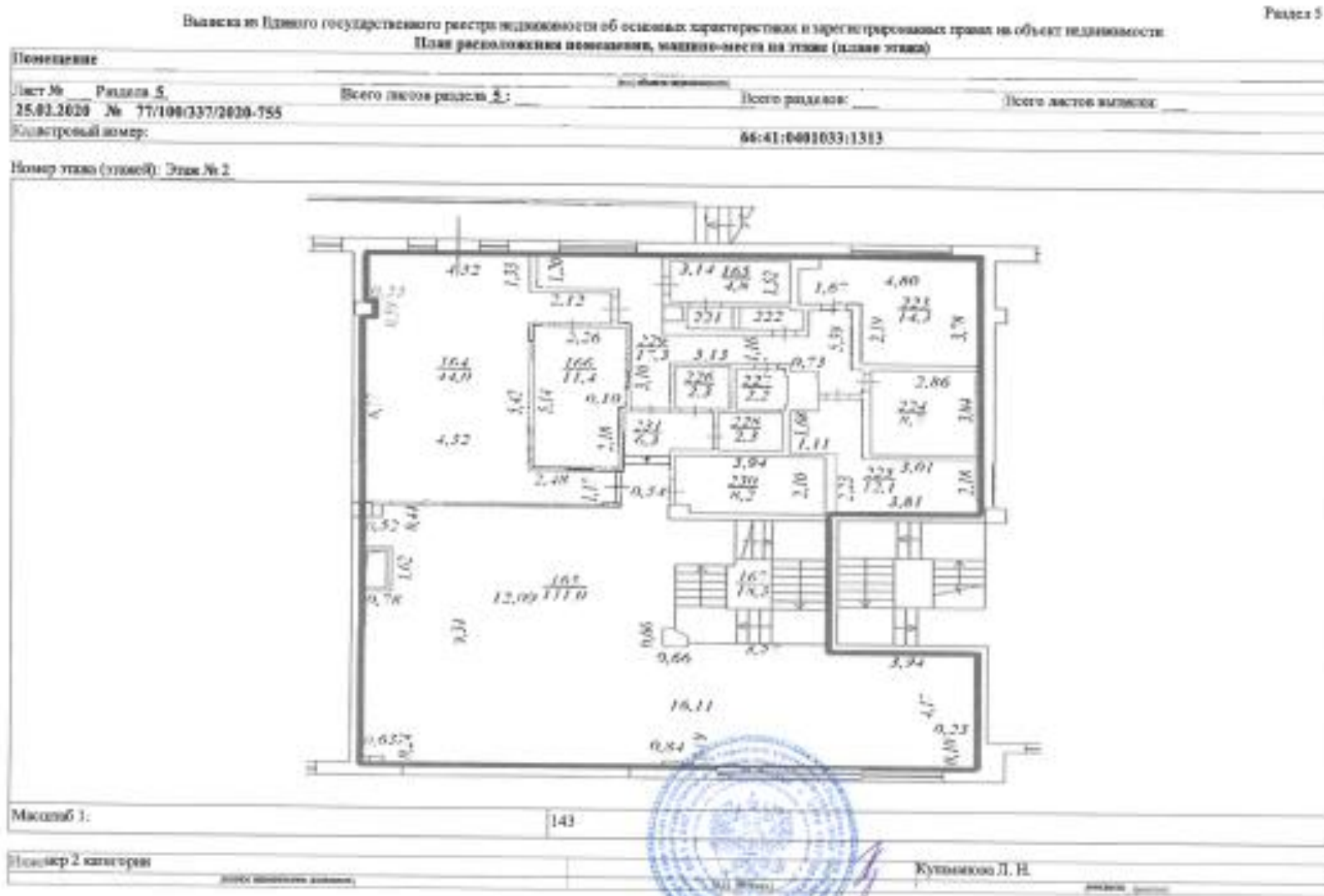
Номер этажа (этажей): Этаж № 2

Масштаб 1:	данные отсутствуют
Исполнитель 2 категория:	Жукова Л. Н.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Раздел 1

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

На основании запроса от 22.02.2020, поступившего на рассмотрение 25.02.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела <u>1</u> _____	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
25.02.2020 № 77/100/337/2020-756	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	66:41:0401033:16
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 66:41:0401033:016
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь:	1240 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15197440
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгового-общественного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Шевчук Вита Анатольевна
Инженер 2 категории _____	М.П. _____
	Купымова Л. Н.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Раздел 2

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
25.02.2020 № 77/100/337/2020-756	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Плинер Светлана Михайловна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 13160/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-11, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие" Стройкомплект", ИНН 6663066293
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. общая долевая собственность: 47610/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-12, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Кашупи Ксения Алексеевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. общая долевая собственность: 269080/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-13, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.3. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Инженер 2 категории _____	Кушманюва Л. Н.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Земельный участок	
Лист № _____	Раздела 2
(вид объекта недвижимости)	
Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
25.02.2020 № 77/100/337/2020-756	
Кдастровый номер: 66:41:0401033:16	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН 6671390416
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. общая долевая собственность: 80270/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-14, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.4. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН 6671254396
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. общая долевая собственность: 47390/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-15, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.5. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН 6671204010
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. общая долевая собственность: 376430/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-16, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.6. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.7. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. общая долевая собственность: 29310/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-17, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.7. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Инженер 2 категории	Кушмянова Л. Н.
(подпись инженера-должностного лица)	(подпись, печать)



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Земельный участок	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
25.02.2020 № 77/100/337/2020-756	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16
1. Правообладатель (правообладатели):	1.8. Общество с ограниченной ответственностью "ХОРС", ИНН 3123097887
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. общая долевая собственность: 28950/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-18, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.8. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.9. Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвест", ИНН 6623081626
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.9. общая долевая собственность: 26140/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-19, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.9. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10. Сафронова Елена Владимовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.10. общая долевая собственность: 33860/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2019-25, 06.06.2019 г.
3. Документы-основания:	3.10. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Инженер 2 категории _____	_____
_____	_____



Купыанова Л. Н.

3 Приложения


Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
25.02.2020	№ 77/100/337/2020-756		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

Инженер 2 категории	Кушмакова Л. Н.
---------------------	-----------------



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Екатеринбург

«10» 02 2017

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

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает в аренду (сдаёт), а Арендатор принимает в аренду, то есть во временное владение и пользование, следующий объект недвижимого имущества, расположенный на этажах № 1 и № 2 по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый (или условный) номер объекта: 66:41:0401033:1313, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: № 107, 218-220, 163-167, 221-231, площадь: 293,1 кв.м. (далее – «Помещение»).

Поэтажный план сдаваемого в аренду Помещения является Приложением №1 к настоящему Договору. Одновременно к Арендатору на весь срок аренды, предусмотренный настоящим Договором, переходит право пользования земельным участком, занятым зданием, далее именуемым «Здание», под которым понимается объект недвижимого имущества, находящийся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и необходимым для его использования в соответствии с его назначением, а также право пользования внутренними и внешними сетями Здания, а также иного оборудования, расположенного в Здании.

1.2. Арендатор принимает в аренду Помещение, предназначенное для использования в качестве нежилого. Изменение его целевого назначения Арендатором допускается с предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.3. Сдача Арендатором Помещения в субаренду допускается без письменного согласия Арендодателя. При этом договор субаренды не может быть заключён на срок, превышающий срок действия настоящего Договора.

Арендатор отвечает перед Арендодателем за действия (бездействие) субарендатора/ субарендаторов как за собственные, в том числе Арендатор обязан возместить любой ущерб, причинённый субарендатором/ субарендаторами.

1.4. Предоставление Арендатором Помещение в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, внесение Помещения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ, а также иные действия, направленные на отчуждение (возможное отчуждение) Помещения не допускаются.

1.5. Арендваемая площадь, используемая Сторонами для расчёта арендной платы, измеряется от внутренней поверхности внешних стен, ограничивающих внутреннее пространство площадей, до внутренней поверхности линии стены, отделяющей площади от соседних площадей или участков общего пользования, и далее именуется «Арендваемая площадь». Арендваемая площадь, переданная в аренду Помещения, измеренная вышеуказанным способом, равна 311, 2 кв.м.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Права и обязанности Арендодателя:

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

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

1

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

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

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

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

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

2.1.7. Арендодатель обязан не препятствовать в какой-либо форме разрешённому использованию Помещения за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, или действий, совершаемых по решению уполномоченных органов.

2.1.8. Арендодатель обязан своевременно информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора или его сотрудников. К таковым, в частности, относятся смена собственника Помещения и иные обстоятельства.

2.1.9. Арендодатель имеет права и несёт обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Права и обязанности Арендатора:

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

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

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

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

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

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

2.2.6. Арендатор обязуется не производить никаких работ по оборудованию, переоборудованию, перепланировке Помещения без предварительного письменного разрешения Арендодателя с обязательным предварительным согласованием с ним соответствующей технической документации, определением судьбы этих изменений после выезда Арендатора, а также обязательного согласования (получения разрешений) в соответствующих органах и организациях.

Произведённые Арендатором с письменного согласия Арендодателя отдельные улучшения являются его собственностью.

2.2.7. Арендатор обязан не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении Помещения. Передача Помещения Арендодателю осуществляется путём составления и подписания сторонами Акта приёма-передачи Помещения.

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.20. Нести расходы, связанные с рекламой Помещения.

3. Платежи и расчёты по Договору

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

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

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

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

3

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

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

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

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

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

4. Порядок приёма-передачи Помещения

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

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

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

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

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

5. Ответственность Сторон, форс-мажор

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

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

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

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

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

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

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

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

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

6. Вступление Договора в силу. Срок действия Договора.

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

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

7. Изменение и досрочное расторжение Договора.

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

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

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

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

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

7.4. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения;
- 2) переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;
- 3) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия между Арендатором и Арендодателем, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются путём переговоров.

Сторона, которой направлено надлежащим образом оформленное обращение, обязана ответить на него в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения.

8.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путём переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Свердловской области.

5

9. Особые условия

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

9.2. Произведённые Арендатором улучшения, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, демонтажу не подлежат.

Стоимость произведённых Арендатором улучшений, неотделимых без вреда для имущества Арендодателя, возмещению не подлежит.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор заключён в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

10.2. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, а равно для их соответствующих и допустимых правопреемников.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, только если они подписаны должным образом уполномоченными представителями Сторон. Указанные изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Все письменные уведомления, извещения, просьбы, требования и другие сообщения по настоящему Договору или в связи с ним направляются соответствующей Стороне по факсу или по адресу, указанному в Разделе 11 «Реквизиты Сторон». В случае изменения учредительных документов, юридического адреса, банковских реквизитов, Стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента соответствующего изменения с предоставлением подтверждающих документов.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

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

11. Реквизиты Сторон:

Арендодатель
НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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



Арендатор
ООО «Феста»

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

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



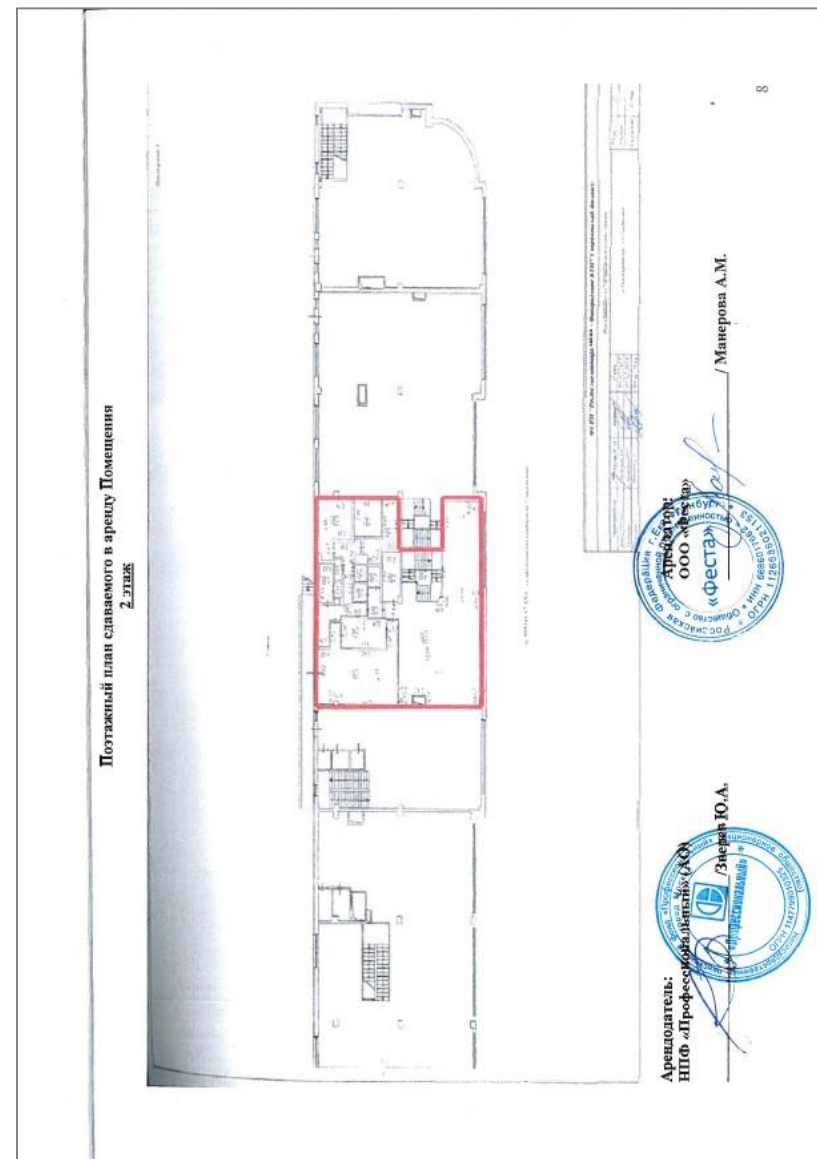
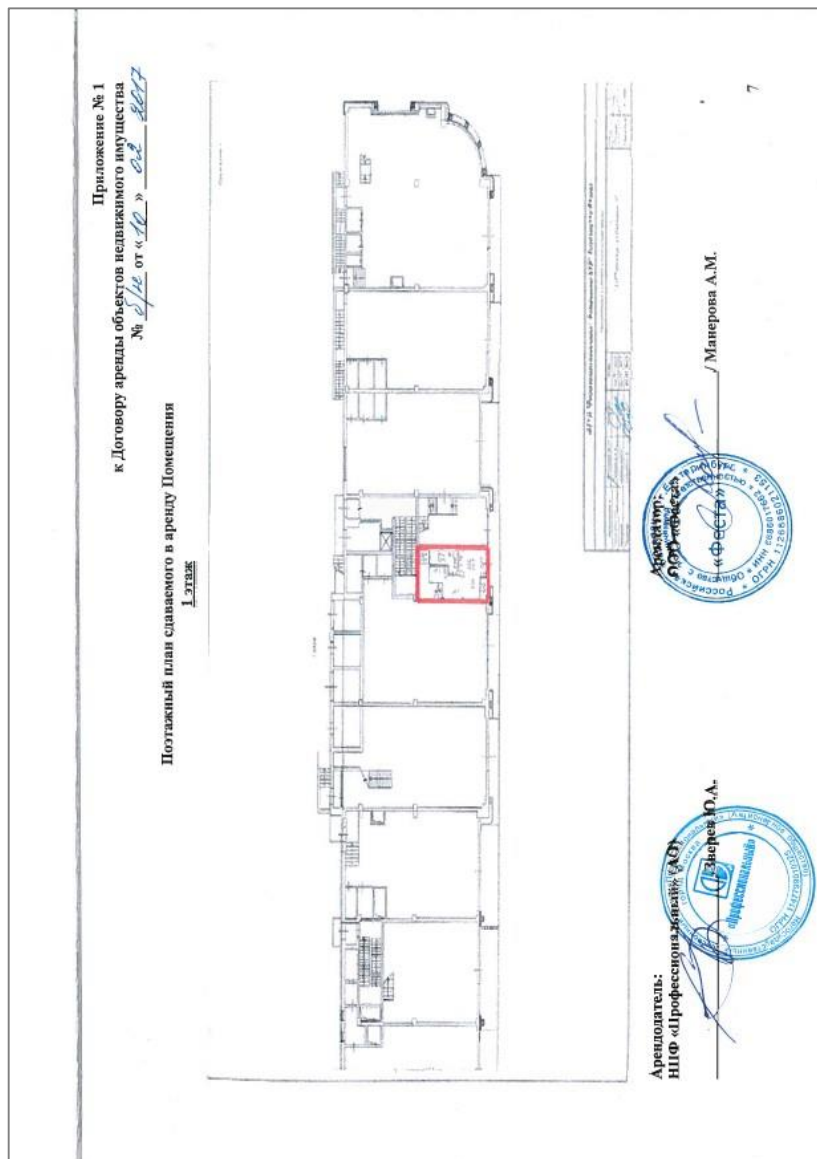
6

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Акт приёма-передачи Помещения

г. Екатеринбург «10» июля 2017

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

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

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

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

Арендодатель
НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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



Арендатор
ООО «Феста»

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

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



9

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Свердловской области
№ 57/н от «10» июля 2017
№ 133-66/001/2017-32
Договора аренды

19 июля 2017
Дата регистрации: 19.07.2017
№ 133-66/001/2017-32
Управляющего: Манерова А.М.



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

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

г. Екатеринбург

« 13 » декабря 2018

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

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

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

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

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

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

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

1

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

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

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

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

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

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

7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя

От Арендатора

Ф.И.О. Зверев Ю.А.

Ф.И.О. Манерова А.М.



2

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

г. Екатеринбург

«27» апреля 2020 года

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

1. На основании пункта 3 Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» Стороны договорились об отсрочке уплаты арендной платы по Договору на срок до 01 октября 2020 года, начиная с даты введения режима повышенной готовности на территории Свердловской области, на следующих условиях:

1.1. задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 года и не позднее 1 января 2023 года поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

1.2. отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории Свердловской области в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 года;

1.3. штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;

1.4. установление Арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате Арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается.

2. Стороны договорились, что арендная плата за март 2020 года уплачивается в следующем порядке:

2.1. Арендная плата за период с 01 по 17 марта 2020 года уплачивается в размере 383 651,61 (Триста восемьдесят три тысячи шестьсот пятьдесят один) рубль 61 копейка в срок до 30 апреля 2020 года.

2.2. Срок уплаты арендной платы в размере 315 948,39 (Триста пятнадцать тысяч девятьсот сорок восемь) рублей 39 копеек за период с 18 по 31 марта 2020 года переносится в соответствии с условиями Соглашения.

3. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяется на отношения Сторон, возникшие со дня введения на территории Свердловской области режима повышенной готовности на основании Указа Губернатора Свердловской области от 18.03.2020 № 100-УГ, то есть с 18 марта 2020 года.

ПОДПИСИ СТОРОН**Арендодатель:**

Президент
Зверев Ю.А.

**Арендатор**

Управляющий – Индивидуальный
предприниматель
«Феста»
Манерова А.М.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 1/P25

г. Екатеринбург

«10» 08 2017

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

1. Предмет Договора

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

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

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

1

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

2. Возмещение расходов Агента

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

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

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

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

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

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

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

3. Вознаграждение Агента

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

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

4. Заключительные положения

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

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

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

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

Реквизиты Сторон:

Агент
НПФ «Профессиональный» (АО)

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

Принципал
ООО «Феста»

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

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



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



3

Приложение № 1

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

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

г. Екатеринбург «___» _____

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

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

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

Агентом для Принципала в отчётном периоде приобретены следующие услуги:

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

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

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

5) Приложения:

- ...

Президент _____

ФИО _____

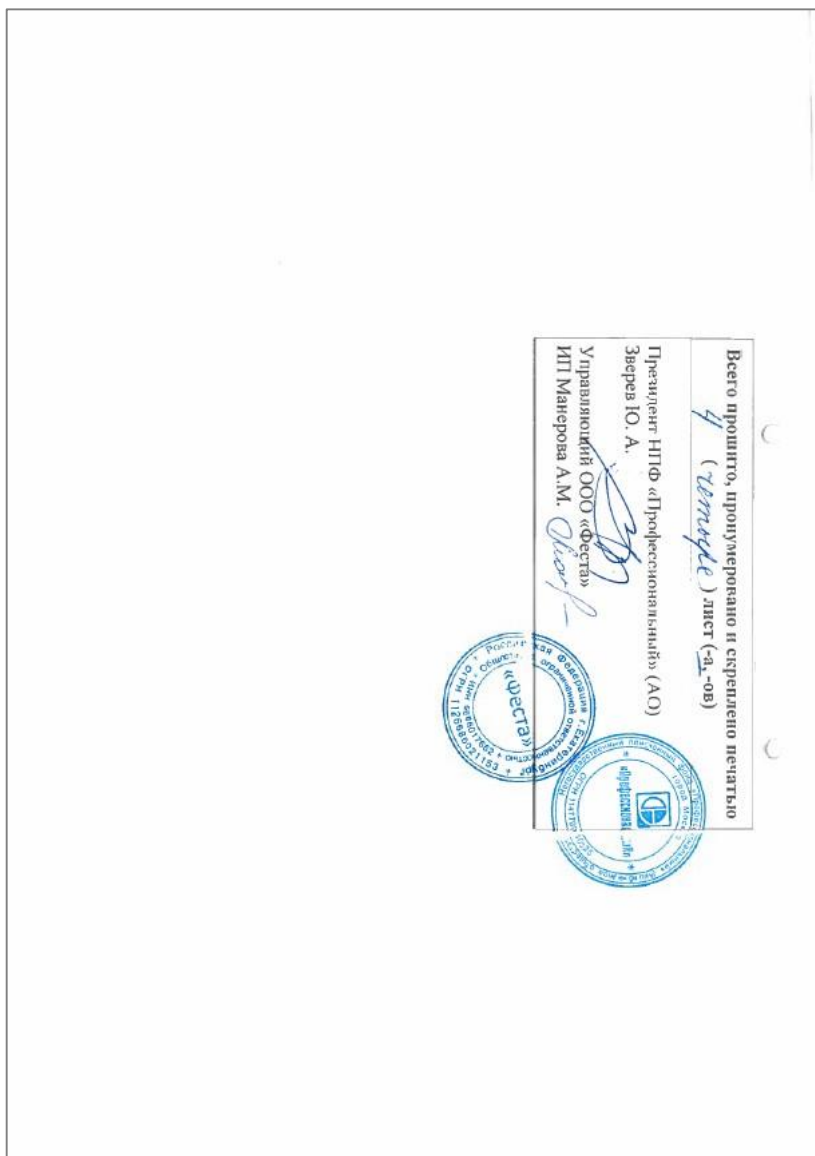
4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения




ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Мамина-Сибиряка, д.111,
г. Екатеринбург, 620000
тел. (343) 312-00-28, факс (343) 355-23-85
E-mail: mngiso@svo.gov.ru
ИНН/ КПП 6658091960 / 667001001
Итого № 17-01-02/3818
На № б/н от 17.02.2020

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

О рассмотрении обращения

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

Договор заключен между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области и множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, площадью 1124 кв. метра, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, под благоустройство торгового 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) 312-09-40 (доб. 510)

Вход. № ВХ202003101
10 МАР 2020

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендуемом участке после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

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

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были обнаружены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.3.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение №1);

4.3.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы в течение 10 дней с момента изменения;

4.3.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

4.4. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

5.2.3. Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных законодательством и настоящим Договором, арендную плату;

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

5.2.5. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные неисполнением, ненадлежащим исполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору;

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

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

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца, в предельном освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в связи с досрочным расторжением договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия Договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы;

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

5.2.10. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

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

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

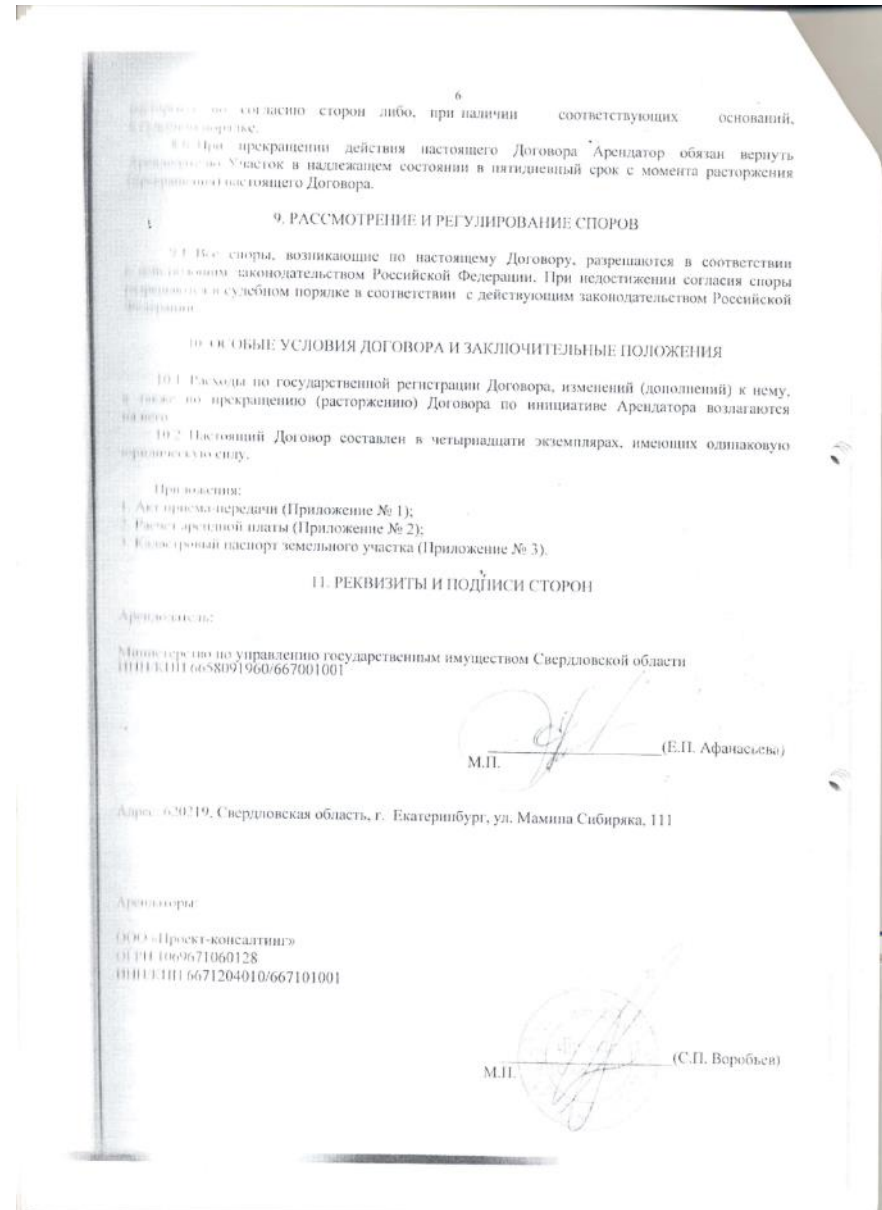
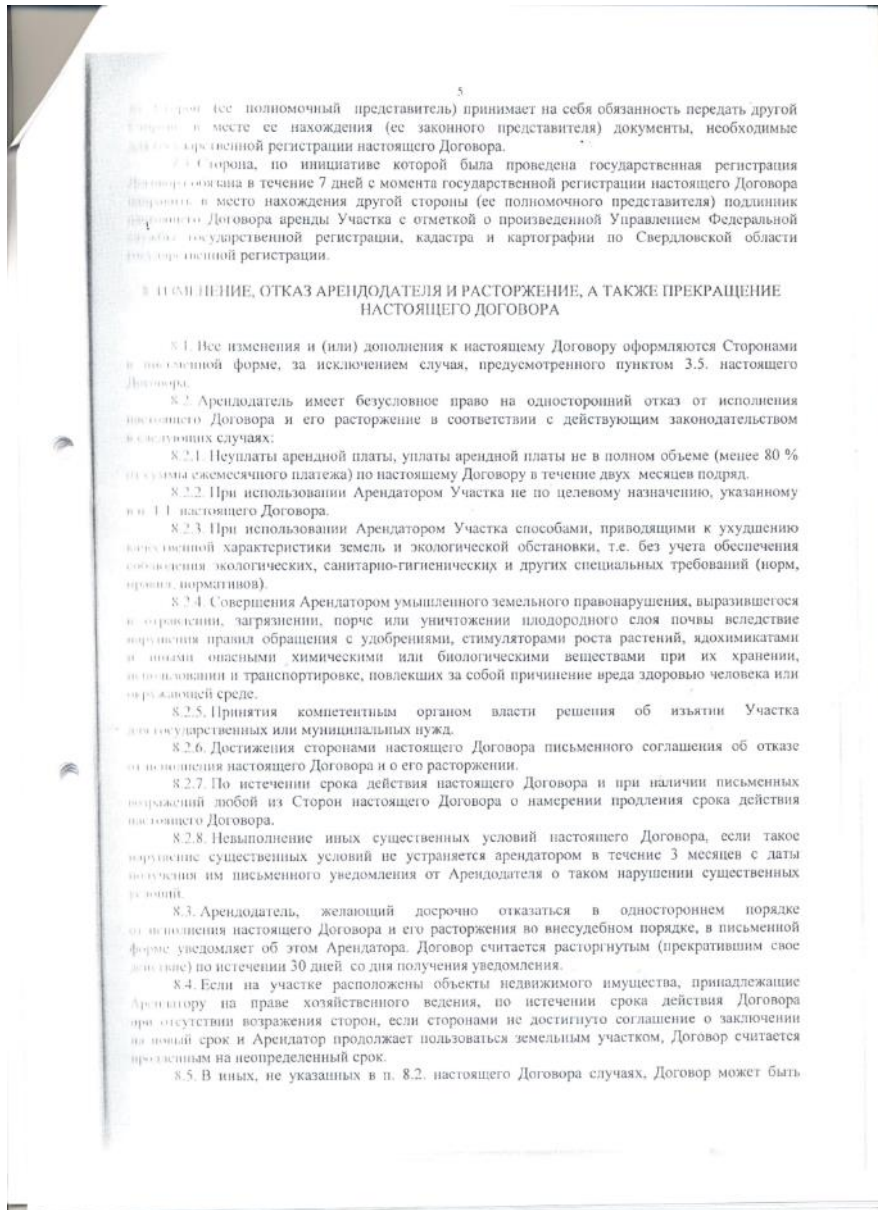
7.1. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и его филиалах производится по инициативе одной из сторон настоящего Договора.

7.2. В течение 15 дней с момента подписания сторонами настоящего Договора одна

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

7

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

ООО «Образный центр «Парус»
ОГРН 101750634469
ИНН 1017502129144/667101001



М.П. (Э.А. Черепанова)

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

ООО «Бизнесшест»
ОГРН 1116623008413
ИНН 1016623081626/662301001

М.П.

(Е.Ю. Устюжанинов)

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

ИИ Нагорнов Алексей Николаевич
ОГРН ИИ 314668603100097
ИНН 660601461554

М.П.

(А.Н. Нагорнов)

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

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

М.П. (М.А. Сафронов)

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

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

8

М.П. (Е.В. Сафронова)

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

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

М.П. (Н.Я. Ждан)

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

ООО «Рест-Центр»
ОГРН 1126671004888
ИНН 10116671390416/667101001

М.П.

(В.А. Гуцин)

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

ООО «ХОРСЬ»
ОГРН 1033107025588
ИНН 1013123097887/312301001

М.П.

(А.В. Чернышев)

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

ООО «Оптима»
ОГРН 1086671003330
ИНН 1016671254396/667101001

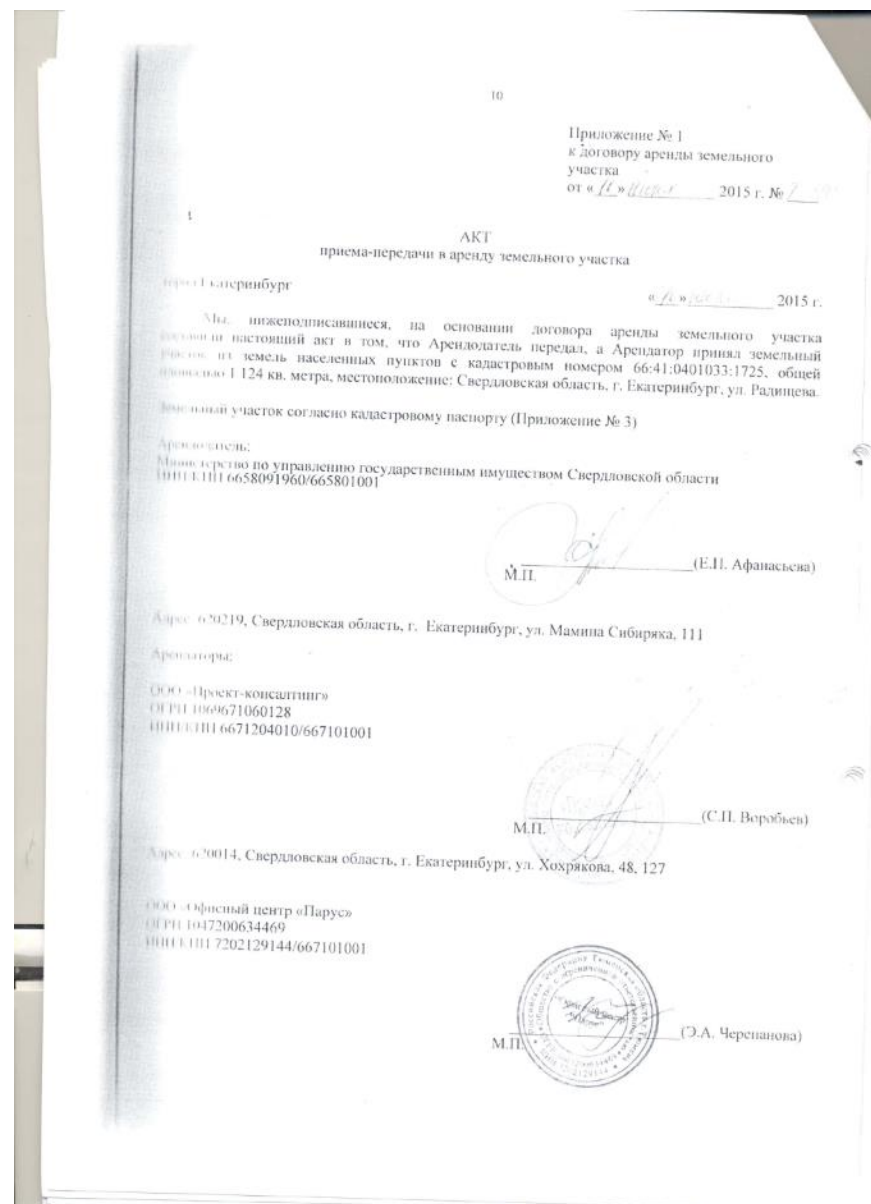
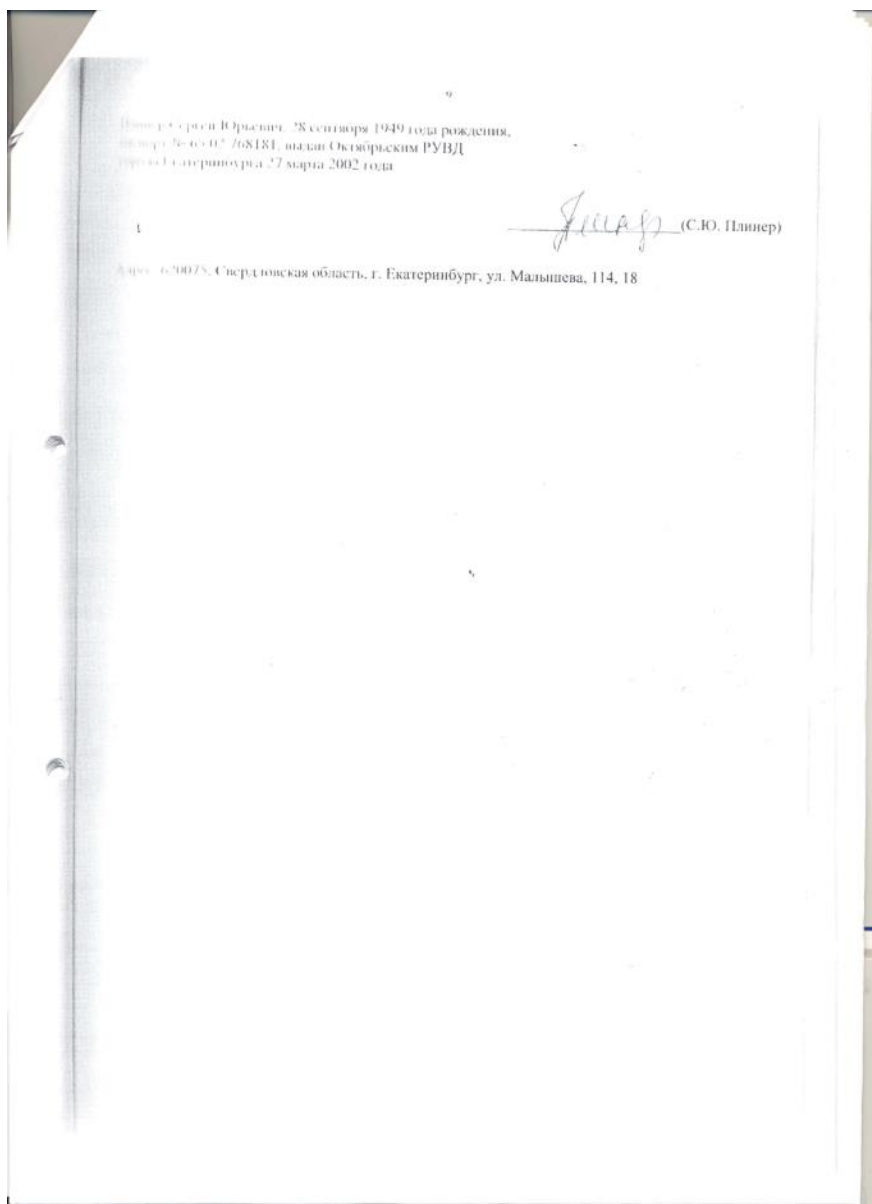
М.П.

(А.Ю. Ронкина)

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика




3 Приложения

Копии документов Заказчика


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

ООО «Бизнесинвест»
ОГРН 1116623008413
ОИП/КПП 6623081626/662301001


М.П. (Е.Ю. Устожанinov)


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

ИИ Нагорнов Алексей Николаевич
ОГРН/ИИ 314668603100097
ИИИ 660601461554


М.П. (А.Н. Нагорнов)


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

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


М.П. (М.А. Сафронов)

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

Сафронова Елена Валдимовна, 25 октября 1969 года рождения,
паспорт № 65 03 339982, 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

Лоскин 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, ул. Луначарского, 210а, 46

ООО «Рест-Центр»
ОГРН 1126671004888
ОИП/КПП 6671390416/667101001


М.П. (В.А. Гушин)


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

ООО «НОРС»
ОГРН 1033107025588
ОИП/КПП 3123097887/312301001


М.П. (А.В. Чернышев)


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

ООО «Оптима»
ОГРН 1086671003330
ОИП/КПП 6671254396/667101001


М.П. (А.Ю. Пonomarev)

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

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


М.П. (С.Ю. Пиннер)

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: Жадан Надежда Яковлевна 05 февраля 1947 года рождения, паспорт № 65 03 339982 выдан отделом милиции Орджоникидзевского РУВД города Екатеринбурга 19.07.2002г.

Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

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

Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

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

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: ООО "Бизнесинвест"

ИНН: 6623081626 ОГРН: 1116623008413

Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

Площадь земельного участка: 1124 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Понижающий коэффициент(ПК): 1

Льгот нет

Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки

Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)

Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:

$((27932108,12 * 0,02700832 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 8091,71$

Итого: 8 091,71 руб.

Помесячные платежи:

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

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: ИП Нагорнов Алексей Николаевич
ИНН: 660601461554 ОГРН: 314668603100097
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
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
Повышающий коэффициент(ПК): 1
Людот нет
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,2809113 * 1,5 * 1 / 100) * 261) / 365 = 84161,18$
Итого: 84 161,18 руб.

Помесячные платежи:

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

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: ООО "Оптима"
ИНН: 6671254396 ОГРН: 1086671003330
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
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
Повышающий коэффициент(ПК): 1
Людот нет
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,05419228 * 1,5 * 1 / 100) * 261) / 365 = 16236,04$
Итого: 16 236,04 руб.

Помесячные платежи:

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

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

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

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,44001653 * 1,5 * 1) / 100) * 261 / 365 = 131829,2$
Итого: 131 829,20 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	8 081,48
Май	15 657,87
Июнь	15 152,78
Июль	15 657,87
Август	15 657,87
Сентябрь	15 152,78
Октябрь	15 657,87
Ноябрь	15 152,78
Декабрь	15 657,90
Итого:	131 829,20

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: Сафронов Михаил Анатольевич, 06 декабря 1969 г.р., паспорт
№ 65 00 753599 выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 10.07.2001г.
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
по ул. Радищева.
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Понижающий коэффициент(ПК): 1
Льгот нет
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1) / 100) * 261 / 365 = 3757,97$
Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

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

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: Сафронова Елена Владимировна, 25 октября 1969 г.р., паспорт № 65 00 432173 выдан Орджоникидзевским РУВД города Екатеринбурга 05.01.2011г. Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.
Кadaстровый номер: 66:41:0401033:1725
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Понижающий коэффициент(ПК): 1
Льгот нет
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,01254327 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 3757,97$
Итого: 3 757,97 руб.

Помесячные платежи:

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

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

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

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,03028362 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261 / 365 = 9072,99$
Итого: 9 072,99 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	556,20
Май	1 077,63
Июнь	1 042,87
Июль	1 077,63
Август	1 077,63
Сентябрь	1 042,87
Октябрь	1 077,63
Ноябрь	1 042,87
Декабрь	1 077,67
Итого:	9 073,00

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: Плинер Сергей Юрьевич, 28 сентября 1949 г.р., паспорт № 65 02 768181 выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 27.03.2002г.
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Понижающий коэффициент(ПК): 1
Льгот нет
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,01359715 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 4073,71$
Итого: 4 073,71 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	249,73
Май	483,85
Июнь	468,24
Июль	483,85
Август	483,85
Сентябрь	468,24
Октябрь	483,85
Ноябрь	468,24
Декабрь	483,87
Итого:	4 073,72

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: ООО "Хорс"
ИНН: 3123097887 ОГРН: 1033107025588
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Радищева.
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Понижающий коэффициент(ПК): 1
Льгот нет
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,02991166 * 1,5 * 1 * 1) / 100) * 261) / 365 = 8961,55$
Итого: 8 961,55 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	549,37
Май	1 064,40
Июнь	1 030,06
Июль	1 064,40
Август	1 064,40
Сентябрь	1 030,06
Октябрь	1 064,40
Ноябрь	1 030,06
Декабрь	1 064,41
Итого:	8 961,56

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Е.П. Афанасьева

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Расчет арендной платы за 20__ г.

Наименование Арендатора: ООО "Рест-Центр"
ИНН: 6671390416 ОГРН: 1126671004888
Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Екатеринбург,
по ул. Радищева.
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725
Площадь земельного участка: 1124 кв. м.
Кадастровая стоимость земельного участка: 27932108,12 руб.
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Коэффициент увеличения (Ку): принимается равным 1
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП
Понижающий коэффициент(ПК): 1
Льгот нет
Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. №1855-ПП

Разрешенное использование: Прочие земельные участки
Ставка арендной платы (15.04.2015-31.12.2015) Стап: 1,5 (%)
Формула расчета за период: 15.04.2015-31.12.2015:
 $((27932108,12 * 0,08644935 * 1,5 * 1 / 100) * 261 / 365) = 25900,27$
Итого: 25 900,27 руб.

Помесячные платежи:

Месяц	Платеж
Апрель	1 587,75
Май	3 076,28
Июнь	2 977,04
Июль	3 076,28
Август	3 076,28
Сентябрь	2 977,04
Октябрь	3 076,28
Ноябрь	2 977,04
Декабрь	3 076,28
Итого:	25 900,27

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области



Е.П. Афанасьева

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 2

Формат ФГИЗ "ФГИЗ Росреестр" на Свердловской области

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Лист № 1

1. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1725

2. Номер кадастрового участка: 66:41:0401033

3. Дата вынесения решения в государственной кадастровой палате: 25.11.2014

4. Кадастровый номер объекта капитального строительства: _____

5. Адрес (полное местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева

6. Категория земель: Земли населенных пунктов

7. Назначение земельного участка: для благоустройства территории школы торгово-областного здания со встроенной трансформаторной подстанцией

8. Площадь: 1124 кв. м

9. Кадастровая стоимость: 27932108,12 руб.

10. Категория и вид права: _____

11. Вид права: _____

12. Место и границы объектов: _____

13. Иные объекты: _____

14. Кадастровый номер участка, образующийся с земельным участком: _____

15. Кадастровый номер преобразованного участка: _____

16. Кадастровый номер участка, подлежащий отнесению к кадастровому учету: _____

17. Кадастровый номер участка, образующийся из земельного участка: _____

18. Категория земель государственного кадастра недвижимости (категория земель и вид права): Сведения об объекте недвижимости имеют статус: _____

19. Дата внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости: 26.11.2019

20. Сведения о кадастровых инженерах: Брызгалова Елена Александровна №66-10-90, ЗАО "Формат-Информ" 13.11.2014

Заместитель директора: _____ М.П. _____ И.С. Ефимова

file:///C:/Users/r.alekseev/AppData/Local/Temp/RarSDFa0639/dse5954576.vml

00:00:00

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



Договор страхования имущества № 43912/919/01714/0

г. Екатеринбург

от «16» февраля 2020 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора - руководителя блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж) Юдниковой Арины Александровны, действующей на основании Доверенности №4220/19Н от «03» июля 2019г., с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Заверва Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 3 от 15.03.2017, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

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

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

1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), ИНН / КПП 7701109908 / 770101001. Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества

2. Объект страхования

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

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

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

3. Страховые случаи

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

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

Договор №43912/919/01714/0

Страховщик
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

Страхователь
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



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

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

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

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

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

3.1.7. **Террористического акта или/или терроризма, диверсии** (в соответствии с п. 3.2.15. «Правил»);

Под террористическим актом подразумевается совершение взрыва, подрыва или иных действий устрашающих население и (или) создающих опасность гибели людей, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных общественно опасных последствий, если эти действия совершены в целях нарушения общественной безопасности, устрашения населения, воздействия на принятие решения органами власти, международных организаций, Страхователя. Основанием для признания события страховым случаем является факт возбуждения уголовного дела, по статье 205 «Террористический акт» Уголовного Кодекса Российской Федерации.

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

3.2. Не признаются страховыми случаями:

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

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

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

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

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

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

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

Общая страховая сумма по Договору: 59 000 000,00 (Пятьдесят девять миллионов и 00/100) рублей. Общая страховая премия по Договору: 32 450,00 (Тридцать две тысячи четыреста пятьдесят и 00/100) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: одновременно не позднее «18» февраля 2020 г.

4.3. В случае неоплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя

Договор №43912/919/01714/0

Страховщик
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

Страхователь
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.
4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.
4.5. По каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере: 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

5. Срок действия страхования.

5.1. Срок страхования с «19» февраля 2020г. по «18» февраля 2021г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

6. Условия выплат

- 6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:
- заявления о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информация, необходимая для суждения о причинах повреждений или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием стоимостей; лица, виновного в причинении ущерба, либо отсутствие такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
 - перечень поврежденного, уничтоженного имущества (документы ведомости);
 - документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
 - документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, омета - фактуры и т.д.);
 - документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая; - при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
 - при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
 - при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, Федеральной службы безопасности, а также копии заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
 - при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
 - при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности.
- В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.
- другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.
- 6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя). Страховщик принимает решение о выплате, оформлении Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:
- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
 - в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.
- Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку.
- 6.4. В случае превышения действительной стоимости имущества на момент страхового случая над страховой суммой, страховое возмещение рассчитывается как признанный Страховщиком полный



размер ущерба, умноженный на отношение страховой суммы к действительной стоимости и уменьшенный на величину франшизы.

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

6.6. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что соблюдает все нормы и требования пожарной и охранной безопасности в помещениях по адресам, указанным в п.4.1. Договора страхования, и следует всем предписаниям надзорных органов и обслуживающих организаций по результатам инспекций помещений. Если при наступлении страхового случая будет установлено, что помещения не соответствуют нормам и требованиям пожарной и охранной безопасности и/или Страхователь не следовал предписаниям надзорных органов и обслуживающих организаций по результатам инспекций помещений, Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения.

6.7. Настоящий Договор выдан на основании информации, указанной Страхователем в Заявлении на страхование от «07» февраля 2020 г. Сведения, сообщенные Страхователем в данном Заявлении, признаются по настоящему Полису существующими, если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, месте страхования, средствах и мерах безопасности) не соответствуют действительности в целом или в части. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения.

6.8. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в той части, в которой это привело к наступлению страхового случая и/или увеличению размера ущерба (а в случае, если указанные ниже обстоятельства явились единственной первоначальной или единственной непосредственной причиной наступления убытка - отказать в полном объеме) если:

- а) на момент наступления страхового случая пожарная сигнализация была неисправна, либо отключена;
- б) на момент наступления страхового случая огнеустановки отсутствовали, либо были неисправны, либо не соответствовали по своим техническим характеристикам, требуемым в соответствии с правилами пожарной безопасности;
- в) на момент наступления страхового случая внутренний противопожарный водопровод находился в неисправном состоянии либо был отключен;
- г) на момент наступления страхового случая пожарные краны не были укомплектованы рукавами и стопами.

6.9. Не являются страховыми случаями и не подлежат возмещению убытки, возникшие в результате проведения строительного-испытаний, ремонтно-отделочных и пуско-наладочных работ.

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

Сумма страхового возмещения (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта (рабочие дни)
До 40.000.000	5 (пять) дней
От 40.000.001 до 200.000.000	10 (десять) дней
Свыше 200.000.000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

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

7. Прочие условия

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

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

7.3. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных

Страховщик  Договор №М3912918017140
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6
Страхователь 
г. 800 333 0 898 WWW.alfa.ru

Страховщик  Договор №М3912918017140
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6
Страхователь 
г. 800 333 0 898 WWW.alfa.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



данные, содержащиеся в документах, предоставляемых Страхователю, в целях продолжения работ, услуг на рынке путем осуществления Страхователем прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи и других способов, включая использование заключенного Договора страхования, в таком выражении Страхователю согласие на предоставление (в т.ч. Выдворобретителю (АО)) информации об исполнении Страхователем или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информация об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о зачислении и урегулировании претензий, наступлении вероятности наступления страховых случаев, выплаты страховой возмещения и другую иную информацию и заключенному Договору страхования информацию.

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

7.4. По наступлении договора не рассчитываются и не уплачиваются проценты на взысканную сумму долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.5.1. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем:
7.5.1.1. Светлана Ирина Дмитриевна, тел. (343) 287-0-287 (748-616), +7 (912) 253-03-31, эл. почта: SvetlanaI@alfastp.ru

7.5.1.2. Россияева Наталья Александровна, тел. 8-9122456255, эл. почта: natasha@alfastp.ru

7.5.2. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем:

7.5.2.1. Чудинов Николай Сергеевич, тел. (495) 775-07-12 доб. 78548, эл. почта: Sparand@erproff.ru

7.6. Договор составлен в 2-х (Два) экземплярах, каждый равно-оригинально равно-ценно.

7.7. Приложение №1. «Прямая страховая сумма кредитных лиц от АО» - с 01.01.2011 г.

7.7.2. Приложение №2. «Акта Заявления на страховую сумму кредитных лиц от 07.02.2010г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Страховщик	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «АльфаСтрахование»	Акционерное общество «Урал-Финанс» (закрытое общество)
Адрес: 620074, г. Екатеринбург, ул. Б. Глядкина, д.2	Адрес: 105052, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 17, этаж 3
ИНН: 7713036834	ИНН/КПП: 7707159803/7707011607
Банк получателя: Филиал «Екатеринбургский» АО «СБ-СМ-БАНК»	Банк получателя: Банк (775) (АО)
БИК: 046572964	БИК: 046572963
Расчетный счет: 40702810403000000000	Расчетный счет: 40702810403000000000
Корреспондентский счет: 30101810100000000000	Корреспондентский счет: 30101810100000000000 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОИОИИ	Код по ОИОИИ
Телефон: (343) 287-0-267	Телефон: +7 (495) 775-07-12
	Резидент: х - да, □ - нет

Генеральный директор: (И.А. Кудряков) / (Ю.А. Зюбин)
И.А. Кудряков / Ю.А. Зюбин

Договор №02810318017140
Сторона: (подпись) / (подпись)
1151852, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 17, стр. 5 / 8 800 333 0 999 PPAW alfastp.ru

ИНН «Профессионал»(АО)
ИНН: 770109908
г. Екатеринбург, Ленинский район
Адрес Юр: ул. Радищева 25
Адрес арендатора: ул. Чкаловский, д. 11, г. Москва, 105062
Лицевой счет: 68568

Приложение № 1
к договору аренды
здания
N T-340 от 16.06.2015 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2020 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 №2 546-ПП), Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2016 № 928-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2017 № 1029-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 20.12.2018 N 903-ПП, Постановления Правительства Свердловской области от 28.11.2019 N 838-ПП
2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:01:0401003:0735
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.	24 850,63
Коэффициент уценки на 2015 г.:	1,8550
Коэффициент уценки на 2016 г.:	1,0740
Коэффициент уценки на 2017 г.:	1,0400
Коэффициент уценки на 2018 г.:	1,0400
Коэффициент уценки на 2019 г.:	1,0430
Коэффициент уценки на 2020 г.:	1,0300

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

3. Расчет арендной платы

Месяц	Наименование	Уменьшить на возмещение	Формула расчета
Январь 2020 г.	1 414,96	10.01.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 31 / 266$
Февраль 2020 г.	1 323,67	10.02.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 29 / 266$
Март 2020 г.	1 414,96	10.03.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 31 / 266$
Апрель 2020 г.	1 369,31	10.04.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 30 / 266$
Май 2020 г.	1 414,96	10.05.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 31 / 266$
Июнь 2020 г.	1 369,31	10.06.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 30 / 266$
Июль 2020 г.	1 414,96	10.07.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 31 / 266$
Август 2020 г.	1 414,96	10.08.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 31 / 266$
Сентябрь 2020 г.	1 369,31	10.09.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 30 / 266$
Октябрь 2020 г.	1 414,96	10.10.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 31 / 266$
Ноябрь 2020 г.	1 369,31	10.11.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 30 / 266$
Декабрь 2020 г.	1 414,96	10.12.2020	$24850,63 * 0,015 * 1,0550 * 1,0740 * 1,0400 * 1,0400 * 1,0430 * 1,03 * 34,04 * 31 / 266$
Итого	16 705,63		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 16 705,63 руб.

(Шестнадцать тысяч семьсот пятьдесят три рубля 63 копейки)

4. Арендная плата за земельный участок перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет N 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г. Екатеринбурга). Банк получателя: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКДМО 65701066, УИН 03179291800000004420215

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

ИПАО Премьера / Комлева Г. М.
09.01.2020

Краткая информация о компании

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

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

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

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

© 2020 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены